PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 20 ta' Gunju, 2017

Rikors Guramentat Nru: 1109/2012 AF

Karl Rizzo Naudi u Melanie Rizzo Naudi

vs

Matthew Miceli Demajo

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-atturi xtraw minghand il-konvenut fond bin-numru ufficjali 8, fi Trejqet Dun Nerik Cordina Perez, in-Naxxar (il-"Fond") u dan kif aktar dettaljatament deskritt fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone 20 ta' Awwissu 2009, vera kopja ta' liema kuntratt qed tigi annessa ma' dan ir-rikors guramentat u mmarkata Dokument "A".

Il-Fond huwa milqut minn difetti li ma jidhrux li naqqsu serjament il-valur tal-Fond mibjugh lilhom mill-konvenut. Dawn id-difetti huma tali illi huma ma kienux jixtru jew kienu

joffru prezz izghar ghall-Fond li kieku kienu jafu b'dawn id-difetti.

Il-konvenut kien jaf li l-Fond fih difetti mohbija.

Il-konvenut gie mitlub biex jaghmel tajjeb ghall-konsegwenzi tal-fatt li l-Fond fih difetti mohbija u li hu kien jaf bihom izda sa ftit jiem qabel iz-zmien preskritt sabiex tigi intavolata din l-azzjoni, baqa' inadmepjenti (kopja tal-korrispondenza hawn annessa u mmarkata bhala Dokument "B1" u Dokument "B2").

Ghaldaqstant l-atturi ma kellhom l-ebda ghazla ohra hlief li jibdew proceduri.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li jezistu difetti mohbija fil-Fond ta' entità tali li jiggusitifkaw l-ezercizzju da parti tal-atturi tal-*actio aestimatoria*; u/jew

2. Tiddikjara li l-konvenut kien jaf bid-difetti mohbija; u/jew

3. Tistabillixxi dik is-somma rapprezentanti parti mill-prezz li ghandha tithallas lura lill-atturi; u/jew

4. Tiddikjara li l-konvenut hu wkoll responsabbli ghad-danni li sofrew l-atturi; u/jew

5. Tillikwida d-danni li sofrew l-atturi; u/jew

6. Tikkundanna lill-konvenut ihallas l-ammont jew l-ammonti hekk likwidati mill-atturi.

Bl-ispejjez, u bl-imghax legali mid-data tal-pagament maghmul mill-atturi lill-konvenut sal-effettiv pagament, kontra l-konvenut li hu sa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut li permezz tagħha eċċepixxa illi:

L-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kodici Civili.

Bla pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma kollha nfondati fil-fatti u fid-dritt billi mhux minnu li l-fond mibjugh mill-eccipjenti lill-atturi kien fih difetti mohbija.

Bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti la kien jaf u lanqas seta' jkun jaf bl-ezistenza tad-difetti mohbija allegati mill-atturi.

Bla pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tal-attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Jannar 2013 din il-Qorti diversament presjeduta ħatret lill-Perit Alan Saliba bħala perit tekniku.

Rat li l-kawza giet assenjata lil din il-Qorti biex tkompli tinstema' u tinqata'.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Rat it-tweġibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-partijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi l-azzjoni attriċi hija dik magħrufa bħala l-*actio aestimatoria* stabbilita permezz tal-artikoli 1424 sa 1427 tal-Kodiċi Ċivili. L-artikolu 1424 jipprovdi li l-bejjiegħ hu obbligat li jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux fil-ħaġa mibjugħa u li jagħmluha mhux tajjeb għall-użu li għalih kienet maħsuba jew inaqqsu daqshekk il-valur tagħha li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar, li kieku kien jaf b'tali difetti.

F'tali każ, ix-xerrej jista', permezz tal-*actio aestimatoria*, jagħżel li jżomm il-ħaġa mibjugħa u jitlob lill-Qorti tikkundanna lill-bejjiegħ jirrifondi lura parti mill-prezz li huwa jkun ħallas għall-ħaġa mibjugħa, liema ammont jiġi likwidat mill-Qorti. Ir-rekwiżiti sabiex tirnexxi din l-azzjoni huma (i) li l-vizzju jkun okkult fil-mument tal-bejgħ b'tali mod li x-xerrej ma setax jinduna bih; (ii) li n-natura tal-vizzju riskontrat ikun tali li tnaqqas il-valur tal-oġġett mibjugħ jew li tirrendih mhux tajjeb għall-użu li għalih kien maħsub.

Mill-provi prodotti jirriżulta li permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Awwissu 2009 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, l-atturi akkwistaw mingħand il-konvenut il-fond ossia dar bin-numru 8, Triq Dun Nerik Cordina Perez, ġja 21, Pjazza Damino, Naxxar, għall-prezz ta' €232,937. Fil-5 ta' Novembru 2011 seħħ inċident fejn ikkollassa s-saqaf tal-kamra tas-salott ta' din id-dar. L-attur jispjega li dak inhar fil-għodu kien fil-kamra tas-sodda ma' martu l-attriċi u binhom ta' ftit xhur meta sema' ħoss qisu ta' ġebel żgħir jaqa'. Huwa jkompli billi jgħid li niżel isfel sabiex jiknes fejn innota li l-ġebel kien qiegħed jaqa' minn bejn ix-xorok. L-attur jispjega li kienet normali għalihom li jsibu t-trab iżda li dakinhar kien hemm aktar mis-soltu. L-atturi bdew jisbarazzaw il-ġugarelli ta' binhom minnufih sabiex ma joqgħodx jilgħab fit-trab meta f'daqqa waħda waqgħet l-ewwel ġebla mis-saqaf u f'temp ta' ftit sekondi sfronda s-saqaf kollu. Fuq il-kamra tas-salott hemm il-kamra tas-sodda li tifforma parti mill-istess dar. Din il-kamra tas-sodda tinkludi kamra tal-banju '*en suite*' u '*walk in wardrobe*' magħluqa permezz ta' '*partition*' tal-'*gypsum*'.

Wara l-inċident saru diversi laqgħat bejn il-partijiet fil-preżenza tal-periti rispettivi tagħhom. Madanakollu, peress illi ma

ntlaħaqx ftehim dwar il-quantum tad-danni, l-atturi ppročedew b'din il-kawża.

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut jeċċepixxi li l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jaqra hekk:

> *"(1) L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqgħu bil-preskrizzjoni, għal dawk li huma immobbli, bl-egħluq ta' sena minn dak in-nhar tal-kuntratt, u, għal dawk li huma ħwejjeġ mobbli, bl-egħluq ta' sitt xhur minn dak in-nhar tal-kunsinna tal- ħaġa mibjugħa.*
>
> *(2) Iżda, 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.*
>
> *(3) Iż-żminijiet tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmija jimxu kif jingħad fl-artikolu 1407(2)."*

Dwar din ix-xorta ta' preskrizzjoni, il-Qorti tal-Appell (Sede Kummerċjali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Maria Rosa Muscat Baldacchino vs Edward Vincenti Kind nomine**, deċiża fit-18 ta' Ottubru 1963, 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 mil-ligi u cioe` il-kliem "minn dak in-nhar li seta` jkun li hu jikxef id-difett" ghandhom ikunu interpretati fis-sens li d-dies scientae 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."*

Il-konvenut ma għamel l-ebda referenza għal din l-eċċezzjoni fis-sottomissjonijiet tiegħu. Mill-provi prodotti, din il-Qorti hija sodisfatta li l-atturi ma setgħux jindunaw bid-difett fis-saqaf *de quo* sad-data tal-inċident u ċioè meta kkollassa. Huwa veru li l-attur jgħid li sikwiet kienu jaraw it-trab mal-art, imma

b'daqshekk ma jfissirx illi kellhom jindunaw bid-difett, in kwantu li dan huwa normali fejn si tratta ħitan u soqfa antiki.

Fil-mertu, il-konvenut jeċċepixxi li mhuwiex minnu li l-fond mibjugħ kien fih xi difett moħbi u fi kwalunkwe każ, huwa ma kienx jaf u ma setax ikun jaf bl-eżistenza tal-allegat difett moħbi.

In linea ta' prinċipju ġenerali, din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Helen Micallef vs Godfrey Debattista** tas-27 ta' Ottubru 2005 qalet hekk dwar l-azzjoni bbażata fuq id-difett mistur tal-oġġett mixtri:

> *"Illi l-elementi tal-azzjoni sussidjarja rexissorja magħżula mill-attriċi jikkonsistu (a) f'bejgħ format ta' ħaġa milquta b'difett li jkun (b) gravi u serju, li (ċ) jkun mistur, u (d) li jkun diġa' jeżisti fil-waqt tal-bejgħ. Biex jista' jingħad li d-difett ikun serju, irid jew ikun tali li, minħabba fih, il-ħaġa mixtrija ma tibqax aktar tajba għall-għan li għalih inxtrat (dan jissejjaħ difett gravi oġġettiv), jew inkella d-difett ikun tali li, kieku x-xerrej kien jaf bih, ma kienx iħallas għall-ħaġa daqskemm fil-fatt ikun ħallas biex kisibha (dan jissejjaħ difett gravi suġġettiv). X'aktarx li għall-finijiet tal-azzjoni redibitorja, id-difett irid ikun oġġettivament serju. Difett ikun moħbi meta xerrej ta' dehen ordinarju li jagħmel eżami għaqli tal-ħaġa mixtrija bil-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja, ma jkunx jew ma kienx f'qagħda li jista' jintebah bih fil-waqt tax-xiri. Iżda jekk difett ikun wieħed li jista' jidher jekk isir eżami xieraq, ma jibqax aktar difett mistur, ukoll jekk, mad-daqqa t'għajn, ma jkunx jidher. B'mod partikolari, xerrej ma jistax jilgħabha tal-injorant fit-teknika jew fil-kumplessita' tal-ħaġa mixtrija biex jeħles mill-obbligu li jifli b'għaqal il-ħaġa minnu miksuba. Kemm hu hekk, jekk xerrej m'għandux il-ħila li jifli sewwa l-ħaġa mixtrija, għandu jdur għall-għajnuna ta' persuna midla jew imħarrġa f'dak l-oġġett."*

Fil-każ ta' **Franceso Saverio Gatt vs Paolo Azzopardi** tal-5 ta' Frar 1955, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet li l-ligi ma teżiġix diliġenza straordinarja f'min ikun sejjer jixtri fond, imma biss illi huwa, minn spezzjoni tal-fond b'attenzjoni ordinarja,

ma jkunx jista' jirrileva l-eżistenza tad-difetti. Lanqas ma tobbligah li qabel ma jixtri, iqabbad persuna tal-arti biex teżamina l-fond, għax difetti apparenti huma dawk li huwa seta' jsir jaf bihom waħdu. Il-kumpratur għandu juża d-diliġenza ordinarja fl-eżami tal-ħaġa li jkun ser jixtri, b'mod li ma jkunx jista' jingħad li hu pproċeda negliġentement. Madanakollu d-difett jibqa' dejjem okkult meta x-xerrej ma jkunx jista' jikxfu ħlief b'verifiki u esperimenti li skont l-użu u l-kostumi viġenti ma jiġux prattikati minn missier tajjeb ta' familja.

Il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) fil-Ġurisdizzjoni Superjuri tagħha fil-każ ta' **Joanna Camilleri vs Paulmid Developments** tad-29 ta' Mejju 2012 spjegat illi:

> *"Għalhekk sabiex tirnexxi din l-azzjoni iridu jissussistu żewġ kondizzjoniijiet u cioe' li d-difett huwa (1) wiehed **gravi** u wkoll (2) li kien **mohbi**.*
>
> *(1) 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 ulitita'** 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 ħafna għal dak li nsibu fil-liġi tagħna bid-differenza illi, minflok diminuzjoni fl-utilita', il-liġi tagħna ssemmi l-**valur**.*

...

*2) Dwar it-tieni kondizzjoni, u ċioe' li d-difett irid ikun moħbi, ingħad fid-dottrina kontinentali rigward kondizzjoni simili għal dik li nsibu fil-liġi tagħna, 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-liġgi tagħhna). 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 għall-artikolu 1425 tal-liġi tagħna) 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' occult."

Finalment, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Alexander Abela et vs Carmel Micallef et**, tad-9 ta' Jannar 2012, din il-Qorti diversament presjeduta qalet illi:

*"In-nozzjoni ta' 'difett' gie definit mill-Qrati taghna bhala li jikkomprendi kull anormalita, 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 l-integrita taghha apparti li jridu jkunu pre-ezistenti 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)."*

Jirriżulta mil-provi li l-konvenut kien xtara l-proprjeta in kwistjoni fis-sena 2003 fi stat '*unconverted*' u huwa kien għamel alterazzjonijiet fis-snin 2003 u 2004 taħt is-superviżjoni tad-ditta Periti Architecture Project, speċifikament il-Perit David Drago. Dawn ix-xogħlijiet kienu jinkludu l-bini ta' kamra tas-sodda fuq is-salott in kwistjoni, fejn qabel kien hemm biss bejt imdawwar b'opramorta, il-bini ta' xi kmamar oħra u alterazzjonijiet diversi fosthom il-ftuħ ta' bieb li jaghti mill-bitħa għas-salott u '*fireplace*' fl-istess salott. Fuq is-saqaf tas-salott kien hemm torba u deffun li kellu jiġi nvellat biex isir il-madum għall-art tal-kamra tas-sodda. It-torba l-antika ma nbidlitx għaliex il-'*conduits tas-servizzi*' ġew mgħoddija mill-ħajt. Dawn ix-xogħlijiet, inkluż il-'*finishing*' saru mill-kumpannija Jamal Limited u damu madwar sentejn. Meta tlestew il-konvenut mar joqgħod fid-dar flimkien ma' martu fejn baqgħu jgħixu sakemm biegħu d-dar lill-atturi fis-sena 2009.

Wara li xtraw il-proprjeta, l-atturi m'għamlux xogħlijiet strutturali fil-fond imma għamlu biss estensjoni ta' '*partition*' tal-'*gypsum*' fil-kamra tas-sodda u xi xogħlijiet żgħar oħra li l-perit tekniku jispjega li kienu biss ta' natura dekorattiva.

Il-Perit Henri Portelli li kien il-perit inkarigat mill-atturi sabiex jispezzjona l-fond magħhom qabel xtrawh, isostni li l-konvenut kien infurmah li kien hemm travu 'pastaż' (travu matul il-kamra

taħt ix-xorok) li tneħħa u li kien sar konkos fuq is-saqaf tal-kamra tas-salott biex jiflaħ għall-piż tal-kamra tas-sodda. Il-Professur Alex Torpiano li kien inkarigat mill-atturi sabiex jispezjona l-fond wara li seħħ l-inċident jispjega li fil-fehma tiegħu nqasmu x-xorok (fejn kien hemm aktar materjal milli wieħed jistenna, fosthom anke biċċiet tal-'*bricks*' fuq ix-xriek) bil-konsegwenza li nqasmu l-kileb u li '*The design of the stone roof structure would not have the factor of safety expected by modern design standards.*'

Da parti tiegħu, il-konvenut ċaħad li huwa kien qal lill-Perit Portelli li kien hemm travu li tneħħa u li minfloku sar il-konkos fuq is-saqaf. Huwa ressaq bħala xhud lill-Perit David Drago mid-ditta Periti Architecture Project li kien il-perit involut fix-xogħlijiet strutturali li għamel fil-fond il-konvenut u li wkoll spezzjona l-fond wara li seħħ l-inċident. Il-Perit Drago ssottometta li s-sistema tas-saqaf kienet waħda li taħdem fejn ikun hemm kmamar fuqha. Huwa żied ukoll illi l-piż fuq ix-xorok kien id-doppju li wieħed jistenna bir-riżultat li l-ġebla kienet viċin il-'*limit state*' u b' '*safety factor*' baxx ħafna fejn seta' kien hemm xi mpatt li kkawża l-kollass.

Il-perit tekniku inkarigat mill-Qorti jibda billi jispjega li meta huwa aċċeda fil-fond is-saqaf mertu tal-kawża kien diġa ġie mibdul mill-atturi u kienu laħqu saru wkoll il-finituri u għalhekk huwa kien qiegħed jistrieħ fuq il-provi mressqa mill-partijiet sabiex jistabbilixxi kienx hemm difetti f'dan is-saqaf.

Fir-relazzjon tiegħu, il-perit tekniku jesprimi dubju dwar il-kalkoli magħmula mill-Perit Drago. Huwa jikkunsidra li l-assunzjoni dwar is-saħħa tax-xorok hija pjuttost ażżardata meta wieħed iqis li dawn ix-xorok għamlu żmien twil taħt bejt fejn setgħu kienu soġġetti għal tixrib u kif ukoll billi l-ġebla tiddgħajjef bil-piż minħabba li din hi l-oghla saħħa li l-ġebla Maltija tista' tilħaq. Barra minn hekk, dwar il-kalkoli fuq it-torba, il-perit tekniku jikkunsidra li huma pjuttost baxxi tant illi l-Perit Drago xehed illi meta mar fuq il-post wara l-inċident huwa kien sorpriż għaliex ma kienx jaf li kien sar dak it-tip ta' xogħol.

Ma rrizultax lill-perit tekniku li seħħ xi impatt, u fi kwalunkwe każ, huwa jżid li m'għandux ikun li b'sempliċi mpatt jikkollassa saqaf. Il-perit tekniku jżid ukoll illi għalkemm huwa minnu li dan is-saqaf għamel madwar seba' snin qabel ikkollassa, b'daqshekk ma jfissirx illi kien mingħajr difetti. Huwa jispjega li fil-kalkolazzjoni tad-disinn tas-saqaf jittieħdu ċertu assunzjonjiet li jvarjaw skont il-materjal, il-kwalita` tax-xogħol u kif ukoll il-mogħdija taż-żmien u jkun għalhekk li saqaf mhux dejjem jaqa' mill-ewwel, kif fil-fatt ġara f'dan il-każ. Skont il-perit tekniku, il-fatt illi l-atturi kienu sikwit jaraw it-trab li kien jaqa' mis-saqaf jindika li għall-ewwel kien hemm xi moviment fl-inkulmar ta' bejn ix-xorok, liema moviment iwassal għall-aktar moviment fix-xorok tal-qasba kaġun tal-piż u eventwalment għall-kollass. Il-perit tekniku jikkunsidra wkoll illi għalkemm is-saqaf in kwistjoni kien ilu hemm 'il fuq minn mitt sena, ikkollassa fi żmien relattivament qasir wara li għamel ix-xogħlijiet il-konvenut. Huwa jeskludi li l-'*partitions*' tal-'*gypsum*' li għamlu l-atturi setgħu ikkontribwew għall-kollass billi s-saqaf beda jaqa' min-naħa l-oħra u kif ukoll billi din l-istruttura hija '*lightweight*' u għalhekk jikkonkludi li ma kien hemm xejn li kkawża l-kollass li jista' jiġi attribwit lill-atturi.

Il-perit tekniku għalhekk wasal għall-konklużjoni li l-fond in kwistjoni '*kellu difetti fis-saqaf bix-xorok tal-qasba u kileb li ma kienx sigur sabiex jiflaħ għall-piżijiet imposti fuqu tant li kkollassa fil-5 ta' Novembru 2011. Dawn id-difetti kienu jeżistu fil-mument tal-bejgħ tal-20 ta' Awwissu 2009.*' Huwa jkompli billi jispjega li d-difetti fis-saqaf *de quo* jikkonsistu fil-fatt illi ma sarx konkos rinforzat taħt l-art tal-kamra tas-sodda meta l-konvenut bena l-istess kamra fuq is-saqaf in kwistjoni bir-riżultat li dan is-saqaf kien fil-limiti tiegħu mingħajr l-ebda '*safety factor*' kif inhu mistenni li jkun hemm fi strutturi simili.

Dwar jekk dan id-difett kienx moħbi, il-perit tekniku jispjega li billi dan is-saqaf tal-konkos ikun moħbi bejn ix-xorok tas-saqaf tal-kamra tas-salott u l-madum tal-art tal-kamra tas-sodda, wieħed ma jkunx jista' jinduna jekk hemmx tali saqaf tal-konkos sakemm ma jkunx hemm xi sinjali minn barra bħal qsim ta' xorok, xorok mibdula jew ċaqlieq minn fuq l-art. Fil-każ tal-lum il-perit tekniku ma sabx illi kien hemm xi sinjali

minn dawn. Għalhekk, il-perit tekniku rriżultalu li fil-mument tal-bejgħ '*dawn id-difetti kienu moħbija u ma kien hemm l-ebda sinjal li jiġbdu l-attenzjoni ta' dak li jkun sabiex issir riċerka aktar profonda dwar l-istruttura tal-istess saqaf.*'

Dwar it-tnaqqis fil-prezz, il-perit tekniku jasal għall-konklużjoni li '*l-ammont li wieħed kien inaqqas mill-prezz (dakinhar tal-bejgħ) f'każ li dawn id-difetti kienu magħrufa qabel il-bejgħ qed jiġi stmat fl-ammont ta' tletin elf Euro (€30,000)*' u dan wara li qies diversi spejjeż u fatturi oħra rilevanti bħall-inkonvenjent kbir għax-xerrej prospettiv li jagħmel dawn ix-xogħlijiet fuq is-saqaf ta' parti mill-fond.

Dwar id-danni mitluba, il-perit tekniku għamel kunsiderazzjonijiet dettaljati dwar kull spiża msemmija mill-atturi u wasal għall-konklużjoni li mill-ammont reklamat ta' €42,341.66 huwa dovut biss l-ammont ta' €18,610.87.

Dwar jekk kienx jaf il-konvenut bid-difetti moħbija, l-atturi jinsistu li l-konvenut kien jaf għaliex kien proprju waqt li kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet fil-fond minn persuni inkarigati minnu li tneħħa t-travu li kien jinsab taħt dan is-saqaf u ma sar xejn minfloku sabiex dan is-saqaf jissaħħaħ sabiex jiflaħ il-piż tal-kamra li ġiet mibnija fuqu. L-atturi jinsistu li kien il-konvenut stess illi waqt illi kienu qegħdin jispezzjonaw id-dar mal-perit tagħhom qabel xtrawha, kien qalilhom dwar dan it-travu li tneħħa u li minfloku sar '*reinforced concrete*'. Il-Perit Henri Portelli wkoll jikkonferma li l-konvenut kien qallu hekk. Madanakollu, kif diġa ntqal, il-konvenut jiċħad illi qabel kien jeżisti dan it-travu li tneħħa waqt li kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet fil-proprjeta fuq l-inkarigu tiegħu u li huwa qatt aċċerta lill-atturi jew lill-Perit Portelli li minflok it-travu sar '*reinforced concrete*'.

Dwar dan il-punt, il-perit tekniku jispjega li minkejja li tqajmu dubji dwar il-kwistjoni ta' dan it-travu, mhuwiex irrelevanti li l-konvenut kien jgħix fid-dar in kwistjoni u jorqod flimkien ma' martu fil-kamra tas-sodda li effettivament sfrondat l-art tagħha u li saħansitra anke kienu jraqqdu lill-membri tal-familja fis-salott. Għalhekk, fl-opinjoni tal-perit tekniku, ma jreġix l-argument illi l-konvenut kien jaf bil-periklu li kien hemm fis-

saqaf. Ma jirriżultax illi l-perit tekniku seta' jasal għall-konklużjoni teknika dwar jekk kienx jeżisti jew le dan it-travu fil-passat.

Dwar il-konklużjonijiet tal-perit tekniku, huwa minnu li skont l-artikolu 681 tal-Kapitolu 12 il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit u li, bħal materjali istruttorji oħrajn huma kontrollabbli mill-ġudikant, kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha, *'Dan pero` ma tistax tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami'* (**Philip Grima vs Carmelo Mamo *et nomine***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 1998). Ġie wkoll sewwa ritenut illi *'f'ċirkostanzi bħal dawn ikun prużuntuż għall-ġudikant illi jiddipartixxi bla raġuni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss għax ma kellux il-mezzi għad-disposizzjoni tiegħu biex serenement jinoltra ruħu fl-aspetti tekniċi tal-meritu, imma wkoll għaliex neċessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza meħtieġa biex, b' mod kritiku, jasal għal konvinċiment divers minn dak li jkunu waslu għalih l-esperti minnu nominati'* (**Benjamin Camilleri *nomine* vs Charles Debattista *nomine***, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001).

Fil-kawża **Champalin Company Limited vs Emmanuel Debono et** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-1 ta' Marzu 2004 ingħad illi:

> *"Ir-raġunament imfisser tant tajjeb fir-Rapport imressaq minnu jikkostitwixxi determinazzjoni ta' fatt li din il-Qorti sejra toqgħod fuqu għaliex, għalkemm dictum expertorum numquam transit in rem judicatam, il konklużjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux sempliċi opinjoni jew suspett. Tali fehmiet għandhom is-saħħa ta' prova bħal kull prova oħra ammissibbli fil-liġi, u jibqgħu jgawdu din il-kwalita' sakemm ma jiġux kontestati, jew permezz ta' provi oħrajn kuntrarji għalihom jew inkella b'sottomissjonijiet serji u tajbin biżżejjed li juruhom bħala fehmiet*

*inattendibbli u li ma jitwemmnux [App Civ 9/2/2001 – **Camilleri vs Debattista**]. Għalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqgħod għal fehmiet ta' perit minnha maħtur kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha [Kap 12 Art 681], madankollu l-giudizio dell'arte ma jistax u m'għandux jitwarrab faċilment, sakemm ma jkunx jidher b'mod ċar li l-fehmiet u konklużjonijiet tal-perit huma irraġonevoli [App Civ 23/6/1967 **Bugeja vs Muscat et**].;"* Ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell deċiża fit-30 ta' Mejju 2014 fl-ismijiet **Geswalda Caruana vs Francis Xerri**.

Il-Qorti, wara li fliet bir-reqqa l-provi kollha prodotti u r-relazzjoni tal-perit tekniku, issib illi taqbel perfettament mal-konklużjonijiet kif imfissra fl-imsemmija relazzjoni u ma ssib l-ebda raġuni għalfejn dawn il-konklużjonijiet għandhom jiġu skartati.

Din il-Qorti hi sodisfatta li l-atturi kellhom dritt jintavolaw din l-azzjoni kemm għaliex id-difett li minnu jilmentaw kien moħbi minnhom u għalihom u kif ukoll għaliex dan id-difett kien serju tenut kont ta' dak li kien qiegħed jinxtara, il-prezz li bih inxtara u l-entità tal-ħsara kwantu valur ta' deprezzament fil-prezz tal-oġġett mixtri.

Dwar il-fatturi li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni sabiex jiġi stabbilit it-tnaqqis fil-prezz, kif tajjeb ġie ritenut fil-kawża **Joseph Sciberras vs Joseph Debattista noe**, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-31 ta\` Jannar 2000,

> *"... f'azzjoni aestimatorja s-somma li ghandha titnaqqas, f\`kaz li jirrizultaw difetti in vendita, m'ghandhiex tkun ekwivalenti ghas-somma mehtiega biex jigu rrangati d-difetti, izda l-Qorti ghandha tistabilixxi x'kien ikun il-prezz tal-bejgh fil-mument tal-kuntrattazzjoni kieku x-xerrej kien jaf bid-difetti lamentati*."

Fil-kawża fl-ismijiet **Martin Bajada vs Anthony Paul Demajo noe**, deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fis-7 ta' Novembru 1988 gie ritenut:

"Illi fil-kaz ta' l-actio aestimatoria, il-Qorti ghandha tistabbilixxi x'ammont anqas kien ihallas ix-xerrej li kieku, fil-mument tax-xiri, kien jaf bid-difett. Din hi materja pjutost soggettiva u fl-istess hin mhux bilfors tkun involuta l-ispiza necessarja ghar-rimedju tad-difett meta jinkixef. Ir-ricerka li ghandha taghmel il-Qorti hija necessarjament u unikament relatata ghaz-zmien li fih sar il-kuntratt tax-xiri. Il-kriterju sostanzjali skond l-artikolu 1424 tal-Kodici Civili huwa: li kieku x-xerrej kien jaf bid-difett dakinhar li resaq ghall-kuntratt, kemm kien joffri prezz anqas milli hallas?"

Fis-sottomissjonijiet tiegħu, il-konvenut jikkontendi li l-perit tekniku ma kellux jikkunsidra fatturi bħal ma huma nuqqas ta' użu u skariġġ. Madanakollu, kif spjegat il-Qorti fis-sentenza ċitata fl-ismijiet **Alexander Abela et vs Carmel Micallef et**:

"Din il-Qorti tqis illi ghalkemm taqbel mal-konkuzzjonijiet tal-perit tekniku dwar il-quantum tal-hsarat pero fl-istess hin thoss illi l-perit tekniku kien strett wisq fil-konkluzjoni tieghu li jallacja l-prezz tat-tiswijiet esklussivamanet mat-tnaqqis fil-prezz, meta konsiderazzjonijiet ohra bhal zmien zejjed li jinhtieg biex jitlesta l-fond u l-atturi jkunu jistghu jabitaw fih b'dawn ix-xogholijiet zejda; it-telf ta' hin aktar u spejjez ohra biex jinstabu haddiema u jingiebu biex isir ix-xoghol u s-supervizjoni li trid issir minnhom biex jigi assikurat li x-xoghol qed isir u jsir tajjeb huma wkoll elementi li jigu valutati fil-prezz meta wiehed ikun qed jixtri oggett li jaf li jrid jigi irrangat. Dan kollu ghandu jittiehed in konsiderazzjoni stante li l-ligi ma ekwiparatx it-tnaqqis fil-prezz mal-valur tat-tiswija ghalkemm hu element importanti hafna izda kienet miftuha bizzejjed biex taghti fakolta lil gudikant permezz tal-awzilju ta' nies mharrga f'aspetti teknici biex jasal ghal dak li hu gust u ekwu li jitnaqqas mill-prezz tal-bejgh biex l-prezz jekwivali fil-valur ghal dak realment mixtri."

Din il-Qorti taqbel perfettament mal-insenjament tal-Qorti fis-sentenza appena ċitata. Il-liġi ma titkellimx dwar il-valur tat-tiswijiet imma l-prezz li x-xerrej kien joffri li kieku kien jaf b'dawn id-difetti. Naturalment il-prezz li bih kien ikun lest jixtri

irid ikun jirrifletti ċ-ċirkostanzi kollha rilevanti inkluż l-iskariġġ u nuqqas ta' użu u mhux biss il-valur tat-tiswijiet neċessarji.

Il-konvenut jikkontendi wkoll li meta kkunsidra t-tnaqqis fil-prezz, il-perit tekniku ma missux skarta l-possibilta` li d-difett jissewwa billi jsir biss rinfurzar minn taħt minflok jinbidel is-saqaf. Madanakollu, din il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni għalfejn tiddipartixxi mill-konklużjoni tal-perit tekniku li rinfurzar minn taħt kien jinvolvi testijiet distruttivi fis-sular ta' fuq u tibdil komplett tal-karattru tal-kamra tas-salott. Isegwi għalhekk, illi t-tiswijiet li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni sabiex jiġi determinat kemm kien ikun lest iħallas ix-xerrej li kieku kien jaf bid-difett għandhom ikunu dawk suġġeriti mill-perit tekniku.

Għaldaqstant, din il-Qorti ssib illi għad-difett moħbi li kien jolqot il-proprjeta de quo, il-konvenut qua bejjiegħ għandu jirrifondi lill-atturi qua xerrejja l-ammont ta' €30,000 li jirrifletti d-differenza fil-prezz li l-atturi kienu jkunu lesti jħallsu li kieku kienu jafu bid-difett moħbi in kwistjoni.

Imiss issa li tiġi kkunsidrata t-talba attriċi għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni a tenur tal-artikolu 1429 tal-Kap. 16 li jaqra hekk:

> *"(1) 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.*
>
> *(2) Jekk il-bejjiegħ ma kienx jaf bid-difetti tal-ħaġa, hu obbligat biss irodd il-prezz u jħallas lix-xerrej l-ispejjeż li jkollhom x'jaqsmu mal-bejgħ."*

Il-konvenut jargumenta li talba għad-danni ma tistax issir kontestwalment mal-*actio aestimatoria*. Sabiex isostni l-argument tiegħu, huwa jiċċita mis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **David Debono et vs Carmelo Cutajar et**, deċiża fil-5 ta' Ottubru 2001, fejn intqal hekk:

"Il-konvenuti issollevaw ukoll l-eccezzjoni illi l-azzjoni ghad-danni mhix esperibbli konguntivament mal-'actio aestimatoria'.

Illi l-Qorti hasbet fit-tul dwar din il-materja li kienet giet minnha ezaminata fil-kawza "Carmelo sive Charles Degiorgio vs Carmelo Desira" (Prim'Awla - Cit. Nru: 204/89 - deciza fit-30 ta' Marzu 1998). L-Artikolu rilevanti huwa s-sub-artikolu (1) ta' l-Artikolu 1429 tal-Kodici Civili li jipprovdi:

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

Fl-ewwel lok huwa ta' min jinnota illi sew dan is-sub-artikolu u dak sussegwenti s-sub-artikolu (2) (fejn allura l-bejjiegh ma kienx jaf bid-difetti tal-haga) jitkellmu fuq ir-radd tal-prezz li fl-Artikolu 1427 ta' l-istess Kodici Civili huwa msemmi biss fir-rigward ta' l-actio redibitoria. Bl-actio stimatoria fejn ix-xerrej jaghzel li jzomm il-haga l-kliem uzat mil-ligi mhux "li jrodd il-prezz li jkun ircieva" (Artikolu 1429 tal-Kodici Civili) izda li "jitlob lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-Qorti" (Artikolu 1427 tal-Kodici Civili).

Fil-kawza fuq citata din il-Qorti kienet osservat illi x-xerrej skond l-Artikolu 1427 ghandu x-xelta ghal liema azzjoni jirrikorri. Maghmula din ix-xelta pero' "ma ghandhomx jigu moghtija lix-xerrej drittijiet u lill-venditur imposti oneri akbar minn dawk indikati mil-ligi." (Prim'Awla - "Scicluna vs Scerri" - 16 ta'Jannar 1958). Ukoll f'din is-sentenza tal-Prim'Awla "Scicluna vs Scerri" gie ritenut illi: "B'mod li jekk wiehed jixtri fond u jsiblu difetti fil-bini tal-hitan, huwa jista' jagixxi biex tigi rizolta l-vendita', billi jaghti lura l-fond u jiehu lura l-prezz, jew izomm il-fond u jitlob lura parti mill-prezz; imma ma jistax jippretendi li jzomm il-fond u li jigu mill-venditur riparati dawk il-hitan." Ezami ta' din is-sentenza u tad-dottrina fil-materja kienu wasslu lil din il-Qorti tikkonkludi: "Finalment id-dottrina ezaminata mill-Qorti hija konformi ma' l-interpretazzjoni li ghandha

tinghata lill-Artikolu 1429 (1) tal-Kodici Civili, Kapitolu 16. Dan l-Artikolu, fil-fehma ta' din il-Qorti, huwa sufficjentement car biex jeskludi l-applikazzjoni tieghu fejn l-attur ikun ghazel l-"actio aestimatoria". Ir-radd tal-prezz li l-venditur ikun rcieva msemmija fil-ligi m'ghandux ihalli dubbju li d-danni fil-kaz tal-mala fede tal-venditur japplikaw biss fil-kaz ta' l-"actio redibitoria". Il-gustizzja hekk ukoll tirrikjedi ghax altrimenti l-kompratur izomm il-haga, inaqqas il-prezz taghha u jithallas ukoll id-danni! Taht din il-konsiderazzjoni ghalhekk huwa irrilevanti jekk il-konvenut kienx in mala fede u l-attur, maghmula x-xelta, ma kellux dritt imbaghad ighaddi ghat-talbiet l-ohra rigwardanti d-danni." ["Carmelo sive Charles Degiorgio vs Carmelo Desira" (Prim'Awla - Cit. Nru: 204/89 - deciza fit-30 ta' Marzu 1998)].

Fil-fehma ghalhekk tal-Qorti ghal dawn ir-ragunijiet din l-eccezzjoni tal-konvenuti hija wahda sostenibbili."

Madanakollu, jidher li din il-posizzjoni mhijiex dik segwita mill-Qrati tagħna llum, in kwantu li l-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Joanne Fenech vs Mario Lagana et** tal-20 ta' Jannar 2011 spjegat li:

"It-talba għal danni magħmula mill-attriċi, iżda, ma hijiex inkompatibbli mal-azzjoni estimatorja, kif qegħdin jippretendu l-konvenuti, għax il-liġi stess taħseb għal danni speċifiċi għal dik l-azzjoni fl-art. 1429(1) tal-Kodiċi Ċivili:

1429. (1) 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.

13. It-talba tal-attriċi biex il-qorti "tillikwida … … … kull ammont li għandu jkun dovut jitħallas lill-attriċi" kienet għalhekk maħsuba li tiġbor fiha kemm id-differenza quanti minoris fil-prezz u kemm id-danni ex art. 1429; il-fatt li l-ewwel qorti ma sabitx li l-bejjigħ kien jaf bid-difetti (konklużjoni illi minnha l-attriċi ma appellatx inċidentalment), u għalhekk ma tatx ukoll ir-rimedju ta'

danni taħt l-art. 1429, ma jfissirx li nbidlet in-natura tar-rimedju mitlub."

Fil-fehma tal-Qorti l-interpretazzjoni korretta tal-artikolu 1429 hija dik mogħtija mill-Qorti tal-Appell u dan minkejja li l-artikolu ċitat jitkellem dwar ir-radd tal-prezz u mhux ir-radd ta' parti mill-prezz. F'każ illi l-Qorti ssib illi l-bejjiegħ kien jaf bid-difetti tal-oġġett mibjugħ kif jitlob l-artikolu in kwistjoni, il-ġustizzja titlob li anke f'każ tal-*actio aestimatoria*, il-bejjiegħ ikun obbligat li jagħmel tajjeb għad-danni li jsofri x-xerrej u mhux biss it-tnaqqis fil-prezz.

Madanakollu, sabiex jirnexxu fit-talba tagħhom għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni, kien jispetta lill-atturi jippruvaw għas-sodisfazzjon tal-Qorti li l-konvenut kien jaf bid-difett in kwistjoni. Tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, din il-Qorti tqis illi l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw sal-grad rikjest mil-liġi li kien jeżisti dan it-travu 'pastaż' u li tneħħa mill-konvenut jew nies inkarigati minnu. Fi kwalunkwe każ, anke li kieku ġie ppruvat li kien hemm dan it-travu u tneħħa, l-atturi jikkontendu li l-konvenut kien qalilhom li minflok sar konkos sabiex is-saqaf ikun jiflaħ il-piż tal-kamra li nbniet fuqu. Għaldaqstant, ma jsegwiex l-argument li għaliex tneħħa t-travu, il-konvenut kien jaf bid difett. Ċertament ma ġiex ipprovat illi l-konvenut kien jaf illi ma sarx *reinforced concrete* minflok dan it-travu.

L-atturi jargumentaw illi ghall-anqas, il-konvenut kien negliġenti għaliex ix-xogħlijiet saru fuq inkarigu tiegħu u missu kien jaf illi s-saqaf ma kienx b'saħtu. Madanakollu, il-liġi titlob li l-bejjiegħ ikun jaf bid-difett u mhux li jonqos fid-diliġenza tiegħu ta' missier tajjeb tal-familja għaliex l-azzjoni tal-lum mhijiex kawża bbażata fuq danni akwiljani. In kwantu li ma ntweriex illi l-konvenut kien jaf bid-difett, l-atturi ma għandhomx dritt għar-riżarċiment tad-danni taħt din l-azzjoni.

Isegwi għalhekk illi t-talbiet attriċi għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ma jistgħux jintlaqgħu.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tiddikjara li l-fond 8, Triq Dun Nerik Cordina Perez, Naxxar, kien milqut minn difetti li ma jidhrux u li jnaqqsu l-valur tiegħu tant li l-atturi kienu joffru prezz inqas li kieku kienu jafu bihom;

2. Tistabbilixxi l-parti mill-prezz li għandha tiġi mħallsa lura lill-atturi mill-konvenut minħabba dan id-difett fl-ammont ta' tletin elf Ewro (€30,000);

3. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi s-somma hekk likwidata ta' tletin elf Ewro (€30,000) bl-imgħax mid-data tas-sentenza;

4. Tiċħad it-tielet, raba' u ħames talbiet attriċi.

Spejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenut.

IMHALLEF

DEP/REG