MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2003

Appell Civili Numru. 63/1996/1

Michael u Rita konjugi Bonnici

vs

Joachim u Nathalie konjugi Francica

Il-Qorti:

PRELIMINARI

IC-CITAZZJONI TA' L-ATTURI

1. B’citazzjoni l-atturi ppremettew li b’kuntratt tat-23 ta’ Ottubru 1995 in atti nutar Joe Cilia huma xtraw minghand il-konvenuti il-flat markat numru 3 formanti parti mill-korp ta’ flats li jgib in-numru 21 bl-isem “Moonlight Flats” fi Triq Gharghar 1979, Hal Qormi, bil-prezz ta’ Lm14,000;

Illi rrizulta li s-soqfa ta’ l-imsemmi fond huma affetti minn difetti serji fis-saqaf kif jirrizulta mic-certifikat peritali anness (vide Dok. B) liema difetti kienu mohbija fi zmien ta’ l-akkwist u dawn id-difetti jnaqqsu serjament il-valur tal-fond akkwistat u l-atturi kienu joffru prezz orhos ghall-fond kieku kienu jafu bid-difetti ezistenti u b’hekk b’rizultat tad-difetti in kwistjoni sofrew danni;

Illi ghalhekk talbu li jigi dikjarat (1) li fil-fond imsemmi kienu jezistu difetti latenti fil-mument tal-bejgh; (2) li l-konvenuti kienu responsabbli li jroddu lll-atturi dik il-porzjoni tal-prezz li tigi stabbilita mill-Qorti u kwalsiasi danni sofferti mill-atturi kagun tad-difetti latenti; u (3) tillikwida dik il-porzjoni tal-prezz li ghandha tigi mrodda lura lill-atturi kif ukoll id-danni sofferti mill-atturi; u (4) tikkundanna lill-konvenuti ihallsu is-somma hekk likwidata;

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI

2. Il-konvenuti eccepew li t-talbiet attrici huma nfondati ghaliex mhux minnu li kienu jezistu difetti okkulti skond il-ligi fil-fond in kwistjoni u li l-atturi kienu raw is-soqfa qabel xtraw il-fond u kellhom kull opportunita` li jaraw jekk kienx hemm xi difetti u anke raw il-fond fil-prezenza ta’ periti inkarigati minnhom;

IS-SENTENZA APPELLATA

3. B’sentenza moghtija fit-13 ta’ April 2000 il-Prim Awla tal-Qorti Civili filwaqt li cahdet it-talba ta’ l-atturi ghad-danni akkoljiet it-talbiet kollha l-ohra u kkundannat il-konvenuti ihallsu s-somma ta’ tlett elef lira (Lm3000) likwidata bhala l-porzjoni tal-prezz stabbilit bhala dik li l-atturi kienu jhallsu inqas ghall-fond in kwistjoni, bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti;

L-APPELL TAL-KONVENUTI

4. Il-konvenuti hassewhom aggravati minn din is-sentenza (salv ovvjament fejn jirrigwardja c-cahda ghat-talba ghad-danni) u appellaw minnha fuq l-aggravju segwenti:
Illi l-pern principali ta' din il-kawza hu jekk una volta l-atturi kellhom indikazzjoni meta ezaminaw il-fond mal-perti taghhom ta' problemi fis-saqaf, jezistux ir-rekwisiti kollha li trid il-ligi fir-rigward ta' l-azzjoni aestimatorja.

F'pagna 32 tar-relazzjoni tal-Perit Rene` Buttigieg infatti wiehed isib li:-
l-esponent jirrileva illi hu minnu li l-atturi raw is-soqfa tal-fond qabel ma xtrawh u kellhom kull opportunita` li jaraw jekk kienx hemm difetti specjalment wara li kienu rawh fil-presenza tal-perit taghhom, meta gie kkonstatat difett fis-saqaf..

Dan gie ammess mill-attur a fol. 6 u 16 tal-verbali ....(sic) ... Dan jindika li l-perit Zammit kellu hjiel li s-saqaf seta' kien difettuz u dan huwa korroborat mix-xhieda ta' l-attur ......

Illi l-esponent ma jaqbilx mal-pariri moghtija lill-attur mill-perit tieghu billi dan messu ddiriga lill-attur biex qabel ma jixtri jaccerta ruhu mill-istat tas-soqfa tal-fond li kien se jixtri billi wara kollox kien proprju ghal din ir-raguni li l-fond de quo gie spezzjonat mill-perit Zammit.

Bir-rispett kollu il-Prim Awla helset minn din il-kwistjoni hekk importanti f'paragrafu wiehed u iktar ezaminat fil-fond il-kwistjoni ta' l-ammont li kellu jigi likwidat ghall-pagament. Strahet fuq ir-rapport li sar mill-perit ex parte Godwin Zammit, liema rapport pero` sar wara li nxtara l-fond u ghalhekk bdew jidhru iktar difetti u kwindi l-istess perit, bir-rispett kollu dovut, diga` kellu ghalfejn jipprova jiskuza l-agir tieghu ossija l-possibbli nuqqas tieghu li jinforma lill-klijenti tieghu b'dak li setghu jirriskontraw. Dan hu argument mill-iktar logiku u jirrispekkja il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku appuntat mill-Qorti.

Fuq kollox il-Perit Zammit irriskontra toqba fis-saqaf izda ghazel li ma jipprofondix l-ezami tieghu. Wiehed ma jistax

u ma ghandux issa jitfa' n-nuqqas tieghu f'hogor il-konvenuti. Oltre dan, bir-rispett kollu, il-Qorti ma ghamlitx sew illi issostitwit il-parir tekniku taghha ghal dak tal-perit tekniku. Meta Qorti tappunta perit tekniku wiehed jistenna li toqghod fuq il-kostatazzjonijiet tieghu. L-atturi semmai kellhom dritt ta' azzjoni ghal responsabilita` professjonali u mhux azzjoni aestimatoria kif fil-fatt istitwew.

L-Artikolu 1424 del resto jsemmi difetti li ma jidhrux. F'dan il-kaz id-difett kien jidher; una volta l-atturi segwew il-parir tal-perit taghhom ma jistghux issa jghidu li d-difett ma kienx jidher u kien mohbi. Anke l-principji generali tad-dritt – *volenti non fit injuria* – jimmilitaw kontra t-talba taghhom.

Il-kwotazzjonijiet rigward dak li ntqal mill-konvenuti, jekk l-atturi qed jaccettawhom kif jidher mill-paragrafu 7 tan-nota taghhom, jikkonfermaw semplicement li l-esponenti ma kellhom ebda hsieb iqarrqu bl-atturi u safejn kienu jafu ma kienx hemm hsarat. Dal tronde huma ma humiex nies professjonali. Il-perit Zammit pero`, jekk mhux l-atturi, skond ir-relazzjoni peritali kien messu induna ghall-inqas mill-periklu li kien hemm li r-roqgha kienet sinjal ta' hsara. Kienet zgur sinjal li jidher u kwindi hija gusta l-konstatazzjoni tal-perit gudizjarju li l-istess Perit kellu hjiel li s-saqaf seta' kien difettuz.

Fis-sentenza fl-ismijiet <u>Joseph Belli vs Edward Seychell</u> deciza fil-25 ta' Gunju 1990 il-Prim Awla tal-Qorti Civili kellha dan xi tghid:
"Meta fil-haga mibjugha hemm difett li huwa apparenti, il-bejjiegh ma jirrispondix ghalih ghax jekk d-difett kien apparenti ix-xerrej jew innotah jew seta jinnotah. Jekk innotah hadu in konsiderazzjoni meta ftiehem fuq il-prezz; jekk ma innotahx izda seta jinnotah ghandu jbati konsegwenzi tat-traskuragni tieghu waqt l-ezami ta' l-oggett li kien qed jixtri."

Anzi Laurent (Vol 24 pagna 212) citat fl-istess sentenza jghid – *Non e' dunque necessario che essi colpiscono lo sguardo. Il compratore deve esaminare la cosa e verificarla*. L-istess sentenza tghid li l-kompratur ghandu

juza dik id-diligenza konsweta tal-bonus pater familias avut rigward ghan-natura ta' l-istess haga u ghac-cirkostanzi tal-kuntratt u ghall-uzu komunament osservati u iccitat is-sentenza riportata fil-Vol XXXVIII-1-279.

Kif qalet il-Qorti ghalkemm il-perit tekniku, ghalkemm ma kellu ebda dubbju li l-Perit Zammit messu induna li l-entita` tad-difetti setghu kienu ikbar, illikwida xorta wahda l-ammont li skond hu kellu jintefaq biex jigu irrangati l-hsarat. Dan probabbli ghamlu biex ma jkun hemm ebda bzonn ta' riferenza gdida lejh f'kaz li l-Qorti ma taqbilx mieghu.

Ghalhekk minghajr ebda pregudizzju assolutament ghal dak li ntqal l-esponent jissottometti wkoll li l-Qorti ma kenitx gustifikata li zzid l-ammont likwidat mill-perit tekniku b'seba' mitt lira. Dwar dan il-punt l-esponenti wkoll jirrilevaw li l-Qorti minn jeddha skarat il-kostatazzjoni tal-perit tekniku minghajr ebda gustifikazzjoni legali jew teknika. Oltre dan anke il-punt sollevat mill-istess perit tekniku li l-prezz kien pjuttost baxx ghandu rilevanza.

Ghaldaqstant l-appellanti talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza moghtija fit-13 ta' April fl-ismijiet premessi billi tichad it-talbiet kollha ta' l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom; subordinatament u minghajr ebda pregudizzju jitolbu li s-somma likwidata pagabbli lill-atturi tigi ridotta ghal dik li din il-Qorti jidhrilha iktar xieraq u tispartixxi l-ispejjez tal-kawza b'mod li jidhrilha iktar ekwu.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELLATI MICHAEL U RITA, KONJUGI BONNICI ET.</u>

5. L-atturi appellati wiegbu hekk:

"(i) Illi preliminarjament jigi rilevat li l-esponenti gew notifikati b'kopja wahda biss tar-rikors ta' l-appell u dan kontra dak li jiddisponi l-Artikolu 185 tal-Kap. 12.

(ii) Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u f'kull kaz, l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez ghas-segwenti ragunijiet:

(a) Illi kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, il-fond meritu tal-kawza huwa affett minn difetti serji fis-soqfa tieghu. Dan kif setghet tikkostata il-Qorti fl-access li zammet fuq il-post fit-3 ta' Lulju 1999.

(b) Illi mill-provi rrizulta li dawn id-difetti, ghalkemm prezenti fiz-zmien ta' l-akkwist, ma kienux apparenti. Fil-fatt il-fond kien gie spezzjonalt minn perit li gie nkarigat mill-esponenti li kkonferma dan kollu.

(c) Illi kemm effettivament id-difetti kienu mohbija gie wkoll ikkonfermat mill-appellanti fix-xhieda li taw quddiem il-perit tekniku. Hekk per ezempju fis-seduta tat-2 ta' April 1997 l-appellant xehed: "is-soqfa wkoll kont inbajjadhom, u fihom qatt ma rajt hsara". Bl-istess mod Nathalie Francica xehdet: "Qatt ma waqghu capep mis-saqaf u lanqas ma kellna problemi fis-saqaf; u ma kienu jidhru ebda difetti fis-soqfa li ndunajt bihom" (seduta tat-22 ta' April 1997). Dawn id-dikjarazzjonijiet ta' l-appellanti nnifishom huma l-aqwa certifikat li d-difetti ma kienux apparenti. Wiehed ma jridx jinsa li l-appellanti kienu ilhom jghixu fil-post meritu tal-kawza xejn inqas minn tlettax-il sena.

(d) Illi l-appellanti ghamlu enfazi fuq dak li kkonkluda l-perit tekniku li qabel il-bejgh kien gie kkonstat difett fis-saqaf. Kif tajjeb qalet l-ewwel Qorti huwa facli li tasal ghall-konkluzjonijiet 'in hindsight'. Li ma semmewx l-appellanti huwa li fl-eskussjoni l-perit tekniku nnifsu xehed: "Ix-xibka ma kienetx fil-baxx hafna u kellha cover tajjeb fuqha ta' kisi, ..., id-difett ma kienx vizibbli". Huwa fatt li meta saru l-accessi d-difetti kienu apparenti pero` dan wara xogholijiet li saru fil-post. Il-Qorti waslet ghall-konkluzjoni li d-difetti kienu latenti wara li gharblet bir-reqqa l-provi li kellha quddiemha. L-esponenti jissottomettu li Qorti ta' revizjoni m'ghandhiex tiddisturba l-konkluzjoni li ghaliha tkun waslet l-ewwel Qorti meta ma jkunx hemm ragunijiet gravi biex taghmel dan. Ragunijiet li zgur ma jezistux fil-kaz taghna. Fil-kawza fl-ismijiet Carmel Bezzina et vs Gio Maria Bonnici et deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Lulju 1950 inghad: "sabiex jigi deciz f'kull kaz jekk il-vizzju jew difett fil-haga mixtrija jkunx apparenti jew okkult, dan il-fatt jiddependi

mill-kriterju ta' l-apprezzament tal-fatti u tac-cirkustanzi taz-zmien, post, mod u persuna, li neccessarjament irid ikun imholli fl-ekwita` u l-buon sens tal-gudikant".

L-awtur Baundry – Lacantinerie jghid: "Il vizio sarebbe occulto, se non potesse essere avvertito che per mezzo d'un lavoro che non s'usa fare. Cosi`, il Duvergier cita una sentenza della corte di Lione del 5 Agosto 1824, che ha ammesso l'azione redibitoria contro la vendita d'una casa nella quale la quasi totalita` delle travi e pietri 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 sottratte a tutti gli sguardi. Si sarebbe potuto senza dubbio, togliendo i solai e abbattendo i soffiti, conoscere lo stato delle travi e delle pietre di sostegno; ma non usa fare tali deterioramenti quando si visita una casa per comprarla.

Anche se le travi fossero scoperte e che fossero tarlate solo all'interno senza che niente apparisca all' esterno, il vizio sarebbe occulto, perche` sfuggirebbe agli occhi delle persone attente e pratiche" (Della Vendita e Permuta, pagna 440).

Fil-kaz taghna d-difett jinsab fix-xibka tal-hadid li hemm fis-soqfa u li hija msadda. Xibka li kif rajna kienet mghottija u bl-ebda mod vizibbli ghall-ghajn meta l-esponenti, flimkien mal-perit, marru jaraw il-post.

Huwa wkoll ta' rilevanza l-fattur li fil-kuntratt ta' akkwist ma jissemma xejn dwar difetti. Kieku verament id-difetti kienu apparenti zgur li kien jissemma xi haga fil-kuntratt sabiex b'hekk l-appellanti jezimu ruhhom minn kwalsiasi responsabbilta`.

(e) Illi l-perit tekniku stess ikkonferma fir-rapport tieghu li fiz-zmien ta' l-akkwist ix-xibka kienet mohbija. Fil-fatt huwa rrelata li; "huwa fatt li fiz-zmien ta' l-akkwist l-istat tax-xibka kien mohbi" (fol. 22). Dan zgur ikompli jikkonferma kemm fil-fatt id-difett kien wiehed latenti fiz-zmien ta' l-akkwist. Wiehed minghajr ma jrid jistaqsi, jekk

dawn l-affarijiet kienu mohbija allura kif jista' wiehed jippretendi li xi hadd seta' jara u jikkonstata d-difetti fis-soqfa? Il-perit Godwin Zammit innifsu fir-rapport li rrilaxxa fit-28 ta' Ottubru 1995 ikkonferma li: "The steel mesh was generally well covered which accounts for the fact that spalling was not previously evident but the full depth of the cover started to come away when hacked". Tant hu hekk li wara li ra l-post, il-perit Godwin Zammit hareg rapport li jgib id-data tal-11 ta' April 1995 fejn ikkonferma li l-post kien f'kundizzjoni tajba. Il-parti fejn hemm dikjarazzjoni ta' "Essential repairs and estimated cost" giet maqtugha mill-perit, ovvjament ghaliex meta spezzjona l-fond ma rrizultax li kien hemm xi difetti. L-istess perit xehed fis-seduta tad-9 ta' Dicembru 1996 u ddikjara li "il-post... kien fi stat tajjeb, u l-post dornih kollu". Hu kompla jixhed li: "Ix-xibka ma kienitx fil-baxx hafna u kellha cover tajjeb fuqha ta' kisi u dan il-cover, ghalkemm kien beda jaqta' ma kienx maqsum u lanqas imdendel u ghalhekk id-difett ma kienx vizibbli ghall-ghajn".

(f) Illi fir-rapport tal-perit tekniku jissemma' li qabel ma sar il-konvenju, kien hemm roqgha fis-saqaf (fil-bidu tal-kuridur inti u tidhol fil-fond) li kienet tidher maqsuma. Il-perit tekniku kkonferma li l-kejl tas-saqaf kien madwar 1,528 metri kwadru. Ikkonferma wkoll li din ir-roqgha kienet biss 0.06% tas-saqaf kollu (ara seduta ta' l-24 ta' Novembru 1998 in eskusssjoni). Mill-provi rrizulta li meta l-esponenti raw din ir-roqgha, "l-attur qallu: 'dik x'inhi?'. Il-perit qallu: 'Dik m'hi xejn. Kahhalha b'siment specjali" (xhieda moghtija mill-appellant). Il-perit tekniku stess ikkonferma li din ir-roqgha ma kenitx tfisser li hemm hsarat fis-soqfa tal-fond u li setghet kienet lokalizzata. F'din l-eventwalita` l-perit tekniku stess ikkonferma li din "kienet titranga ruhha" u bl-ebda mod ma tnaqqas il-valur fil-prezz imhallas.

(g) Illi fir-rikors ta' l-appell taghhom l-appellanti ddikjaraw li "meta Qorti tappunta perit tekniku wiehed jistenna li toqghod fuq il-kostatazzjonijiet tieghu". Ma jezisti ebda provvediment fil-ligi li l-Qorti hija marbuta bil-parir li jaghti perit tekniku. Fil-kawza fl-ismijiet John Saliba vs Joseph Farrugia deciza mill-Qorti ta' Appell fit-28 ta' Jannar 2000,

il-Qorti ddikjarat li l-fatt li saret preizja “ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b’lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacenti u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kweziti ta’ natura teknika”.

L-APPELL INCIDENTALI TA’ L-ATTURI

6. L-atturi ipprevalixxew ruhhom mill-appell intavolat mill-appellanti sabiex jinterponu appell incidentali mis-sentenza ta’ l-ewwel Qorti.

L-atturi huma tal-fehma li l-ammont likwidat mill-Qorti bhala porzjon mill-prezz li l-appellanti ghandhom iroddu lura, kellu jkun ferm ghola mehud in konsiderazzjoni:

(a) L-entita` u l-firxa tal-hsarat riskontrati fil-fond.

(b) L-ispejjez li jridu jsiru sabiex tissewwa l-hsara (ara stima rilaxxata mill-perit Godwin Zammit).

(c) It-tul ta’ zmien li diga` ghadda u l-esponenti ghadhom ma bdewx igawdu l-propjeta` li xtraw bhala dar matrimonjali.

Ghaldaqstant, l-l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tikkonferma s-sentenza moghtija mill-Ewwel Qorti fit-13 ta’ April 2000 in kwantu din iddikjarat li d-difetti kienu latenti, tirriforma l-istess in kwantu din illikwidat is-somma ta’ tlett elef lira Maltija (Lm3,000) bhala l-ammont pagabbli lill-esponenti.

Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

7. L-aggravji tal-konvenuti huma tnejn, jigifieri:

(i) li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi u ta’ l-aspetti legali li kellhom jiggwidawha biex tasal ghal decizjoni bil-kontra f’dina l-procedura bbazata fuq l-“actio aestimatoria”;

(ii) li, f’kull kaz, l-ewwel Qorti ma kenitx gustifikata li taqbad u, arbitrio bon viri, izzid l-ammont li gie likwidat mill-perit gudizzjarju b’seba’ mitt lira Maltin (Lm700).

8. Darba li l-atturi ezaminaw il-fond qabel xtrawh u setghu jaraw l-istat tas-soqfa tieghu, ir-rekwiziti biex tissussisti l-azzjoni aestimatorja ma jirrizultawx, jghidu l-appellanti. Multo magis imbaghad, meta l-istess atturi appellati hadu maghhom lill-perit Godwin Zammit biex dan jispezzjona l-fond u jaghtihom il-parir tieghu dwaru. Jekk kien hemm xi hadd li m' adempiex il-parti tieghu sewwa kien dan l-arkitett ex parte li m'gharafx jaghti parir sew lill-parti li qabditu, sostnew l-appellanti. Ghal dan in-nuqqas da parti ta' l-atturi m'ghandhomx ibatu l-konvenuti li dejjem imxew korrettement fil-konfront tal-kompraturi. L-Artikolu 1424 tal-Kap. 16 jaghti lok ghal fini ta' azzjoni fil-kaz ta' "difetti li ma jidhrux". Jekk allura kien hemm xi difetti, l-atturi, bl-ghajnuna inoltre ta' arkitett, setghu facilment jarawhom. Kwindi l-atturi ghandhom, u dan ukoll fuq l-iskorta ta' decizjonijiet ta' dawn il-Qrati in subjecta materia, ibatu l-konsegwenzi tat-traskuragni taghhom.

9. Din il-Qorti ezaminat sew is-sentenza appellata u jidhrilha li l-Qorti ta' l-ewwel grad fil-fatt kienet approfondiet sew din is-sottomissjoni tal-konvenuti. L-ewwel Qorti pprocediet billi ghamlet riferenza kontinwa lejn il-kostatazzjonijiet u l-konkluzjonijiet raggunti mill-perit tekniku nominat minnha u gabret imbaghad in succint dawn l-osservazzjonijiet hekk:
"Huwa minnu li l-fond de quo kellu fih difetti fil-mument tal-bejgh, li ghalkemm kien hemm indizju dwarhom qabel il-kuntratt, l-entita` taghhom giet biss stabbilita wara li sar l-istess kuntratt".

L-appellanti jikkritikaw il-fatt li l-perit Zammit imqabbad mill-atturi, ipprezenta r-rapport tekniku tieghu wara l-bejgh u meta allura ried jiggustifika b'xi mod, billi jaghmel tajjeb, ghan-nuqqasijiet professjonali tieghu fil-mument li mar jispezzjona l-fond ad istanza ta' l-atturi u tahom parir biex jixtru l-fond bil-prezz miftiehem.

10. Din il-Qorti ezaminat mill-gdid il-provi prodotti flimkien mar-relazzjoni peritali u hija tal-fehma li s-sottomissjonijiet tal-konvenuti relativi ghal dan l-aggravju fil-meritu huma infondati. Huwa minnu li mill-provi rrizulta li l-perit Zammit irriskontra rqajja fis-soqfa indikanti li x-xibka li zzomm il-

materjal tal-konkos kienet imsadda f'xi partijiet pero` kien biss wara li s-soqfa sfaw imtektka sistematikament wara li sar il-bejgh li gew skoperti l-estensjoni u l-entita` ta' dawn id-difetti. Anzi, l-perit Zammit kien xehed hekk quddiem il-perit gudizzjarju (ara fol. 12 tar-Relazzjoni, a fol. 44 tal-process),
"Ix-xibka ma kenitx fil-baxx hafna u kellha 'cover' tajjeb fuqha ta' kisi, u dan il-'cover', ghalkemm kien beda jaqta' ma kienx maqsum u lanqas imdendel u ghalhekk id-difett ma kienx vizibbli ghall-ghajn" (sottolinear tal-Qorti).

Jekk imbaghad il-konvenuti appellanti ppretendew li ghaliex il-kompratur jiehu mieghu perit arkitett biex jassistieh waqt l-ispezzjoni tal-fond, ifisser li dan hu tenut li jiehu mieghu mazza u skalpell biex joqghod itektek is-soqfa kollha u, jekk hemm bzonn, il-paviment, allura f'dak il-kaz din il-Qorti jidhrilha li din hija pretensjoni skorretta minn punto di vista ta' ligi relattivament ghall-grad ta' dik id-diligenza rikjesta mill-partijiet involuti fl-akkwist ta' fond. Wara kollox, il-konvenuti suppost li jew kienu jafu li l-istat tas-soqfa kien wiehed pjuttost malandat ghax kienu joqghodu fih qabel jew jekk huma qatt ma intebhu b'xejn hazin jew suspettuz ifisser li hadd ma jista' jlum lill-atturi li ma ntebhux b'certi difetti qabel ma xtraw il-fond u dahlu biex jabitaw fih.

11. Il-Qorti ta' l-ewwel grad irreferiet ghar-rapport ex parte rilaxxjat mill-Arkitett Godwin Zammit maghmul fit-28 ta' Ottubru 1995 fejn jinghad li.
"The steel mesh was generally well covered which accounts for the fact that spalling was not previously evident but the full depth of the cover started to come away when locked" (fol. 80 tal-process).

Il-kumment ta' l-ewwel Qorti, wiehed gustifikat u korrett u kondiviz minn din il-Qorti kien dan li gej,
"Il-Qorti tifhem illi din l-apparenza induciet lix-xerrejja biex ma jindunawx bid-difetti li ghalihom u ghall-konsulent tekniku taghhom fil-hin tax-xiri kienu mohbija".

12. Kif tajjeb irreteniet il-Qorti ta' l-ewwel grad bil-fatt li wiehed ictu oculi jkun ha u nnota certi difetti ma jfissirx

b'daqstant li tinghalaq il-possibilita` li jigu skoperti ulterjorment difetti ohrajn li ma kienux apparenti. Id-domanda li trid, mela, ssir sabiex tkun fondata u tista' tregi l-azzjoni aestimatorja hija din: una volta li jigi stabbilit li kien hemm difetti latenti fil-fond u li ma kenux apparenti ghall-kompratur, dan il-kompratur kien ihallas l-istess prezz ghax-xiri ta' l-immobbli jew kien invece jhallas prezz inferjuri? Applikat dan kollu ghall-kaz in ezami, ghandu jirrizulta minghajr ebda dubju li difetti latenti u non-apparenti fil-fond de quo kienu tabilhaqq jezistu u li, minkejja l-konsiderazzjoni li l-prezz tal-bejgh imhallas mill-attur ta' erbatax-il elf lira Maltin (Lm14,000) ma jidherx li kien wiehed goff, anzi prezz pjuttost moderat, xorta wahda jidher probabbli li, tenut kont ta' l-entita` tad-difetti, il-kompratur ma kienx ihallas daqs kemm effettivament hallas imma kien joffri prezz inferjuri.

13. It-tieni aggravju ghandu x'jaqsam ma' l-ammont li gie likwidat finalment mill-Qorti ta' l-ewwel grad, dak igifieri ta' tlett elef lira Maltin (Lm3000), li billi huwa wkoll il-bazi ta' l-appell incidentali interpost mill-atturi, li min-naha taghhom talbu riforma wkoll ta' din il-parti tas-sentenza pero` f'direzzjoni kontrarja, jkun utli u prattiku li din il-lanjanza flimkien ma' l-aggravju ta' l-appellanti jigu nvestiti f'daqqa u mhux separatament. Dan ghaliex il-konkluzjoni tal-Qorti twassal biex effettivament tiddetermina finalment kemm it-tieni aggravju ta' l-appellanti kif ukoll l-appell incidentali ta' l-atturi.

14. Mir-relazzjoni peritali jirrizulta li in konkluzjoni il-perit gudizzjarju llikwida l-ammont ta' elfejn u mitt lira Maltin (Lm2,100). Dan l-ammont gie awmentat arbitrio boni viri mill-Qorti ta' l-ewwel grad ghas-somma ta' Lm3000.

Issa min-naha 'l wahda l-konvenuti appellanti qeghdin isostnu li dan l-awment ma kienx wiehed iggustifikat, filwaqt li l-atturi jidhrilhom – u ghalhekk interponew appell incidentali – li dan l-ammont hu wiehed baxx hafna tenut kont tas-segwenti:

(a) l-entita` u l-firxa tal-hsarat riskontrati fil-fond;

(b) l-ispejjez li jridu jsiru sabiex tissewwa l-hsara;

(c) it-tul taz-zmien li diga` ghadda u l-atturi kien ghadhom ma bdewx igawdu l-proprjeta` li xtraw bhala dar matrimonjali.

15. Ghandu fl-ewwel lok jigi rilevat li hemm diskrepanza notevoli bejn l-ammont likwidat u suggerit mill-espert gudizzjarju ghall-ammont ta' cirka hamest elef u sitt mitt lira Maltin (Lm5,600) li l-arkitett Godwin Zammit, inkarigat ex parte mill-atturi, wasal ghalih. Din id-diskrepanza skaturiet principalment mill-fatt li, filwaqt li l-espert gudizzjarju deherlu li xoghol rimedjali fuq is-soqfa ezistenti jkun jibbasta, il-perit ta' l-atturi – l-istess wiehed li ma sabx xi raguni li ghaliha l-atturi ma kellhomx ghalfejn ma serhux rashom dwar il-fond – in segwitu deherlu li s-soqfa kellhom jitnehhew u jsiru mill-gdid. Jigi rilevat ukoll li minflok li, fil-mori tal-vertenza, l-atturi fittxew li jimminimizzaw, billi jarginaw, id-difetti fis-soqfa, dawn hallewhom jiddegeneraw u jiddetejoraw aktar u sahansitra marru joqghodu band' ohra.

16. B'riferenza mbaghad lejn l-aggravju tal-konvenuti, ghandu jinghad li minkejja li l-espert gudizzjarju gie sottopost ghal eskussjoni serrata miz-zewg nahat, dan baqa' xorta wahda ta' l-istess fehma. Jinghad ukoll li nonostante li l-atturi, fl-istadju opportun, ghamlu talba ghan-nomina ta' periti perizzjuri, din it-talba taghhom giet in segwitu rinunzjata. L-ewwel Qorti ghalhekk, wara li qieset dak li kull naha ssottomettietilha irriteniet hekk,
"Minkejja li l-Qorti jidhrilha illi l-istima tal-perit legali kienet wahda pjuttost konservattiva huwa baqa` jsostniha minkejja illi gie eskuss f'zewg okkazjonijiet. Il-Qorti tifhem ir-ragunijiet tieghu specjalment meta huwa hares lejn is-somma li kellha tigi mnaqqsa komparata mal-prezz totali li bih kien inbiegh l-appartament. Konsiderat(i) dawn ic-cirkostanzi kollha l-Qorti jidhrilha illi jekk titnaqqas is-somma ta' tlett elef lira Maltin (Lm3,000) din is-somma tkun aktar minn ragonevoli fic-cirkostanzi tal-kaz."

17. Dwar l-appell incidentali, inoltre din il-Qorti tinnota li t-tlett ragunijiet li fuqhom hu bbazat l-appell incidentali huma aktar relatati mat-talba ghal hlas ta' danni, liema

talba giet respinta mill-ewwel Qorti, aktar milli konsiderazzjonijiet pertinenti ghal azzjoni estimatorja bhax-xorta maghzula mill-atturi. U hawn tidhol konsiderazzjoni sottili, minn punto di vista ta’ dritt, li donnha sfuggiet kemm lil naha kif ukoll lil ohra. Kif tajjeb gie ritenut fil-kawza “Joseph Sciberras u Joseph Debattista nomine” deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili 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”

(Ara wkoll fl-istess sens id-decizjonijiet in re: “Bajada vs Demajo nomine”, Qorti tal-Kummerc, 14 ta’ Marzu 1988 u “Gatt – vs – Gusman,” Prim Awla tal-Qorti Civili 28 ta’ Mejju 1996).

Fi kliem iehor, dina l-azzjoni ghandha karatteristici u parametri partikolari ghaliha u ma tistax tigi konfuza jew ekwiparata ma semplici kawza ghad-danni. Kif inghad aktar qabel, l-appellati akkwistaw l-appartament internament markat bin-numru 3 mill-korp ta’ bini li jgib in-numru 21, bl-isem ta’ “Moonlight Flats” u li jinsab fi Triq l-Gharghar, 1979, Qormi, ghall-prezz komplessiv ta’ Lm14,000. Mela l-kwezit li jrid isir f’azzjonijiet simili min-naha tal-gudikant hu dan: bl-ghoti lura ta’ tlett elef lira Maltin (Lm3,000) lix-xerrej jew xerrejja, l-ammont rimanenti ta’ Lm11,000 bhala prezz ta’ l-appartament de quo huwa wiehed gust u ragjonevoli tenut kont tad-difetti latenti li kien fih? Jekk ir-risposta hija fl-affermattiv, u m’ghandux ikun hemm dubju li hekk hu l-kaz, allura dak li finalment illikwidat l-ewwel Qorti kien xieraq u korrett.

Illi ghalhekk kemm dan l-aggravju tal-konvenuti kif ukoll l-appell incidentali qeghdin jigu respinti.

18. Il-konvenuti appellanti wara li talbu revoka tas-sentenza appellata u subordinatament riforma fl-ammont likwidat, talbu wkoll li din il-Qorti “tispartixxi l-ispejjez tal-

kawza b'mod li jidhrilha iktar ekwu". Fil-fatt, l-ewwel Qorti akkollat l-ispejjez kollha gudizzjarji lill-appellanti. Issa peress li l-appell qed jigi wkoll respint isegwi li, ad eccezzjoni ta' l-ispejjez relativi ghall-appell incidentali, l-ispejjez l-ohra kollha relativi ghaz-zewg istanzi ghandhom ikunu a kariku tal-konvenuti appellanti.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma in toto is-sentenza appellata, tichad kemm l-appell tal-konvenuti, kif ukoll l-appell incidentali interpost mill-atturi, b'dana li kwantu ghall-kap ta' l-ispejjez referibbilment ghaz-zewg istanzi dawn ikun a kariku tal-konvenuti appellanti, hlief dawk l-ispejjez relativi ghall-appell incidentali, li jibqghu a kariku ta' l-atturi.

< Sentenza Finali >

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