MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 474/2008

Alexander Abela u Alison Cuschieri

vs
Carmel Micallef u Costantina Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-8 ta' Mejju 2008 li jghid hekk:

1. Illi huwa xtraw il-fond numru 18, "Mondanvic" u l-garage l-garage sottostanti numru 20, Triq is-Snajja, Mosta minghand il-konvenuti permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Gunju, 2007 in atti Nutar Rachelle Farrugia Buhagiar (Dok. A) versu l-prezz ta' mitt elf lira maltin (€232,937.33), liema ammont thallas fuq l-kuntratt;

2. Qabel ma gie ppubblikat il-kuntratt, l-atturi kienu talbu lill-AIC Valerio Schembri sabiex jispezzjona l-fond u dan, wara li spezzjona l-fond u l-garage, kkonstata li l-uniku hsara li kien hemm kienet fis-saqaf tal-garage, liema hsara setghet tissewwa;

3. Illi ftit gimghat wara li gie ppubblikat il-kuntratt ta' komprovendita, l-atturi talbu lill-istess AIC Valerio Schembri biex isiru xi tibdiliet strutturali fil-fond u x'hin inkixef parti mis-saqaf tal-washroom, gie stabbilit illi kien hemm difetti strutturali serji f'dan is-saqaf li jirrenduh perikoluz. Allura l-Perit Schembri beda jikxef partijiet ohra tal-fond mit-tibjid recenti u anki hawn sab difetti strutturali ohra kif jidher fid-dettall fl-anness rapport li huwa hejja (Dok. B);

4. Illi gew infurmati l-vendituri b'dawn id-difetti mohbija serji li minn nahha taghhom qabbdu lil-Perit Reuben Muscat biex jikkonstata s-sitwazzjoni kif rappurata lill-vendituri. Il-Perit Muscat, flimkien mal-vendituri accedew flimkien mal-Perit Valerio Schembri kemm-il darba fil-fond u anki l-Perit Muscat wasal ghal konkluzjoni illi xi soqfa, il-gallarija u travu bejn il-washroom u t-terrazzin kienu affetti minn difett serju tant li ma setghux jissewwew u kellhom jinbidlu;

5. Sar ftehim verbali illi jintalbu stimi minn-numru ta' kuntratturi kemm mill-vendituri konvenuti u kemm mill-atturi kompraturi u li l-konvenuti kienu ser iqabbdu l-irhas kuntrattur biex jaghmel ix-xogholijiet mehtiega. Wara li gie identifikat il-kuntrattur bl-irhas offerta, dan gie kkomunikat lill-konvenuti illi f'dan l-istadju wiegbu illi huma ma riedu jaghmlu xejn. Kien ghalhekk li kellha ssir din il-kawza;

6. Illi dawn id-difetti kienu mohbija u jaghmlu l-haga mibjugha mhux tajba ghall-uzu li ghalih hija mahsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha illi x-xerrejja ma kienux jixtruha jew kienu joffru prezz izghar li kieku kienu jafu bihom;

Ghalhekk l-atturi qed jitolbu lill-dina l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Prevja li din il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond 18 u 20, Triq is-Snajja, Mosta kellu difetti li ma jidhrux li jaghmlu l-fond mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih hu mahsub jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tieghu illi l-atturi ma kienux jixtruh jew kienu joffru prezz izghar kieku kienu jafu bihom;

2. Tistabbilixxi dik il-bicca mill-prezz imhallas lill-konvenuti li ghandha tigi moghtija lura lill-atturi minhabba dawn id-difetti mohbija; u

3. Tikkundanna lill-konvenuti in solidum sabiex ihallsu lill-atturi dik is-somma hekk stabbilita;

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tal-31 ta' Lulju, 2007 kontra l-konvenuti, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

Illi l-proprjeta giet mibjugha kif u fl-istat li kienet wara li giet ezaminata mill-Perit tal-kompraturi u ghallhekk il-garanzija dwar vizji ridebitorji tirrizulta eskluza;

Illi d-difetti li minnhom qieghed jilmenta l-kompratur ma humiex tali li ma kellhomx jirrizultaw mill-ispezzjoni tal-perit taghhom;

Illi fi kwalsiljazi kaz it-tnaqqis pretiz huwa esagerat;

Dwar il-fatti:

Illi dwar dak dikjarat mir-rikorrenti:

1. Il-fatti dikjarati fl-ewwel paragrafu tar-rikors tal-atturi mhux konstestati;

2. Il-fatti dikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikors tal-atturi mhux kontestat imma huwa kontestat li l-perit ma jmessux ittenda bil-kondizzjoni kollha tal-binja tant hu hekk li l-perit kien ga nnota u qal lill-kompraturi li t-travu ta' dan is-saqaf ma kienx b'sahhtu bizzejjed;

3. Il-fatti dikjarati fit-tielet paragrafu tar-rikors tal-atturi huma kontestati;

4. Il-fatti dikjarati fir-raba paragrafu tar-rikors tal-atturi mhux kontestati fis-sens li huma qabbdu l-perit hemm imsemmi, imma dwar il-kostatazzjonijiet maghmula mill-periti jridu jkunu dawn li jixdhu;

5. Il-fatti dikjarati fil-hames paragrafu tar-rikors tal-atturi huma kontestati;

6. Il-fatti dikjarati fis-sitt paragrafu tar-rikors tal-atturi huma kontestati minhabba dak fuq eccepiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz ix-xiehda, dokumenti, ir-rapporti tal-Perit Tekniku Alan Saliba nominat minn din il-Qorti, ir-risposti in eskussjoni ghad-domandi li sarulu mill-atturi;

Rat il-verbal tal-15 ta’ Novembru 2011 u n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghad-9 ta’ Jannar 2012.

Ikkunsidrat

It-talba attrici hi wahda ghal tnaqqis fil-prezz tal-bejgh tal-fond numru 18, Mondanvic fi Triq is-Snajja, Mosta bil-garage anness maghha bin-numru 20, mixtri mill-atturi billi skond l-istess attrici, il-fond kien fih difetti mohbija li kieku kienu jafu bihom qabel il-bejgh kienu joffru prezz izghar minn dak pattwit.

Il-konvenuti qed jistriehu fuq zewg difizi cioe illi l-fond kien gie spezzjonat minn perit ta’ fiducija tal-atturi qabel il-

kuntratt u d-difetti lamentati setghu gew riskontrati f'dak l-istadju u l-fond inbiegh kif u fl-istat li kien ghalhekk il-garanzija dwar vizji redibitorji giet eskluza. Sussidjarjament huma qed jikkontendu illi t-tnaqqis mitlub hu esagerat.

Provi

Jirrizulta mill-provi prodotti illi l-atturi raw il-fond aktar minn zewg okkazzjonijiet qabel ma sar il-kuntratt, u f'okkazzjoni wahda hadu l-perit ta' fiducja taghhom Valerio Schembri li fix-xiehda tieghu jikkonferma li hlief ghal xi hsarat hfief fil-garage ma deher xejn anormali. B'referenza specifika ghas-soqfa jixhed illi kienu miksijin tajjeb u s-saqaf tal-washroom mizbugh pulit. Anki l-bejgh tal-washroom li acceda fuqu ma kienx jidher li hemm sinjali ta' penetrazzjoni ta' ilma. Dan is-saqaf kien bil-madum tas-siment. Mistoqsi jekk tektikx fuq is-soqfa biex jara kienx hemm sinjali ta' vojt, hu xehed li dan mhux normali meta l-apparenza turi li ma hemm xejn hazin ghalkemm ma eskludiex li taptap fuq xi soqfa jew madum tal-kmamar tal-banju u ma seta' jirriskontra xejn anormali.

Tajjeb li jigi precizat illi ghalkemm kien hemm diversi difetti li saret referenza ghalihom waqt ix-xiehda mill-partijiet, fosthom l-istat tal-kamra tal-banju, il-bibien, is-saqaf tal-garage, xi konsenturi f'xi kmamar, u anki hsara f'gallerija tat-tieni sular tal-fond mibjugh, hafna minnhom apparenti qabel ma sehh il-kuntratt, il-pretensjoni attrici hi limitata biss ghas-saqaf tal-washroom u travu 'upstand' li hemm taht il-bieb tal-washroom. Dan johrog car kemm mill-kontijiet ta' tiswijiet esebiti mill-atturi liema hlasijiet jirreferu biss ghal dawn l-ahhar difetti u mix-xiehda tal-perit ex parte tal-atturi, Valerio Schembri li jixhed li l-klijenti tieghu, fit-trattativi ghal soluzzjoni tal-vertenza u fl-istimi li ghamel hu ghat-tiswijiet li saru mill-atturi ha in konsiderazzjoni biss is-saqaf tal-washroom u l-upstand beam.

Mill-provi rigwardanti dawn l-ilmenti jidher illi ma kien hemm xejn x'jindika illi kienu apparenti la ghall-atturi u anqas ghal perit ex parte taghhom Valerio Schembri. Hekk hi s-sens tax-xiehda tal-atturi Alexander Abela u l-gharusa

tieghu Alison Cuschieri (fol. 42 u 44 tal-process). Hekk ukoll hi x-xiehda ta’ missier l-attrici Raymond Cuschieri u Emanuel Abela missier l-attur (fol. 158 u 161 tal-process). Dawn ix-xiehda jinsistu li staqsew specifikament lill-konvenut dwar l-istat tas-soqfa li kkonfermalhom li kien kollox sew. Pero l-konvenut jinnega li qatt gie mistoqsi din id-domanda tant li hu biegh il-fond tale quale w insista fuq l-inkluzjoni ta’ din il-klawsola fil-kuntratt. Fil-fatt izid illi l-atturi riedu tnaqqis fil-prezz qabel sar il-kuntratt minhabba l-hsarat. Ix-xhud Raymond Cuschieri pero jirribatti illi din il-kundizzjoni tnizzlet mhux minhabba s-soqfa izda minhabba l-hsarat apparenti fil-kamra tal-banju u l-aperturi u xi madum li mhux parti mill-kontestazzjoni tal-atturi, u illi huma talbu tnaqqis fil-prezz meta kien qed jigi pubblikat il-kuntratt minhabba l-ispejjez ghal dawn l-affarijiet.

Jirrizulta mix-xhieda tal-perit Valerio Schembri illi l-konvenut ammetta mieghu waqt access li sar bejn il-partijiet u l-perit taghhom wara l-akkwist illi s-saqaf tal-washroom kien gie riparat f’xi zmien.

Tajjeb li f’dan l-istadju l-Qorti tirreferi ghal kostatazzjoni tal-perit tekniku Alan Saliba fuq il-mertu tal-vertenza. Ghalkemm il-perit tekniku ghamel zewg rapporti teknici l-ewwel rapport jitratta n-natura tal-hsarat. Il-perit tekniku l-ewwel jirreferi ghal partijiet saljenti tar-rapporti teknici tal-periti ex parte tal-partijiet. Qabel sar il-kuntratt il-perit tekniku jirreferi ghal parti tar-rapport tal-perit ex parte tal-atturi li jghid hekk:

para. 15 Il-perit ta' l-atturi Valerio Schembri irrilaxxa rapport (Dok. B) datat 22 ta' April 2008 fejn spjega li huwa kien spezzjona l-fond fil-kwistjoni qabel sar il-kuntratt u li *"l-fond* ma *kienx fih evidenza ta' l-ebda difett strutturali serju ghajr xi concrete repairs li kien hemm bzonn fil-garage xi lanjanzi zghar ohrajn li* ma *kienu jimpingu bl-ebda mod fuq l-istabbilita strutturali tal-fond in kwistjoni."*

Wara li sehh il-kuntratt il-perit tekniku rega’ rrefera ghal kostatazzjonijet tal-perit Schembri u jghid hekk:

para. 16 Il-Perit Schembri kompla li wara li sar il-kuntratt kellhom isiru xi alterazzjonijiet fil-*washroom* tal-fond u meta inkixfet parti mix-xibka tas-saqaf sabiex tigi stabbilita d-direzzjoni ta' l-istess xibka, irrizulta li din ix-xibka *"kienet imsadda u addirittura mikula"* u *"li l-istess saqaf kien gie ricentament imsewwi permezz ta' concrete repairs."*

para. 17 Gie kkonstatat ukoll mill-Perit Schembri li wara li ghamlu *trial holes* fis-soqfa u fil-membri strutturali tal-fond "*tfaccaw ukoll difetti ulterjuri f'upstand beam li kien hemm bejn il-washroom u t-terrazzin fuq il-faccata tal-fond u difetti ohrajn fil-gallarija sovrastanti ghall-ewwel sular tal-fond . . . fejn tfacca l-istess difett hadid tar-rinforz imsadda kemm fil-gallarija kif ukoll fit-travu msemmija aktar qabel."* Dwar il-gallarija u *l-upstand beam* il-Perit Schembri qal li *"tali membri strutturali jehtieg li jsiru concrete repairs fejn jirrigwarda l-gallarija u jehtieg isir sostenn minflok u jitnehha t-travu upstand bejn il-washroom u t-terrazzin fuq il-faccata. "*

21 Il-Perit Schembri jikkonkludi r-rapport li *"wara li saru analizi primarji tad-diversi partijiet ohra tal-fond gew stabbiliti difetti mohbija fil-gallarija sovrastanti ghall-ewwel sular, fit-travu bejn il-washroom u t-terrazzin ta' quddiem u s-saqaf tal-washroom, liema difetti kienu tali li jirrikjedu li s-saqaf tal-washroom u l-pjattaforma tal-gallarija jinbidlu sabiex jitnehha l-periklu."*

Il-Qorti tirreleva li ghalkemm saret referenza ghal gallerija fit-tieni sular, mhux qed tittiehed ebda konsiderazzjoni fuq il-gallerija f'din il-kawza billi kif gia nghad l-atturi ma jidhrux qed jaghmlu xi kontestazzjoni dwarhom kif ukoll ghaliex l-istess perit tekniku fil-konkluzzjonijiet tieghu ma setax jiddetermina mill-provi u ritratti esebit jekk id-difetti fil-gallerija kienux apparenti jew konstatabbli qabel il-kuntratt.

Il-perit tekniku jirreferi ghar-rapport tal-perit ex parte tal-konvenuti li jghid hekk:

para. 22 Il-perit tal-konvenuti Reuben Muscat permezz tar-rapport tieghu tat-23 ta' Jannar 2008 Dok. VS01 (Fol. 13 tal-process) jghid li f'Novembru 2007 kien ghamel spezzjoni fil-prezenza tal-partijiet u tal-Perit Schembri fejn kien sar ftehim li *"the spalling concrete in the ceiling would be removed* so *that* a *better assessment of the state* of *the ceiling could be done and the extent* of *damage to the ceiling could be revealed. In today's inspection it is evident that about 40%* of *the washroom slab which measures approx.* 5m x 6m *showed signs* of *corroded reinforcement. Also, during the inspection the following structural elements showed signs* of *corrosion and spalling concrete: an upstand beam at roof level along the external wall* of *the washroom, the balcony over first foor level* ..."

para. 23 Bhala xogholijiet rimedjali il-Perit Muscat jirrikmanda *"demolition and reconstruction* of *the slab over washroom (at roof leve!), structural strengthening* of *the upstand beam (at roof level), the necessary repair work to the damage part* of *the balcony over first floor* ..."

In kwantu ghad-difett fis-saqaf tal-washroom il-perit tekniku jaghmel is-segwenti kostatazzjonijiet:

para. 27 Dwar dan is-saqaf tal-*washroom* il-perit ta’ l-atturi Valerio Schembri prezenta ritratt Dok. VS07 li juri l-istat tas-saqaf appenda tnehhiet bicca zghira minnu (cioe meta saru l-verifiki fis-saqaf ftit wara li sar il-kuntratt fil-kwistjoni). Fuq dan ir-ritratt ma jidhrux id-difetti li dehru fl-istess saqaf waqt l-access (ritratti 04 u 05) billi fl-istess ritratt Dok. VS07 jidhru biss bicciet zghar mix-xibka tas-saqaf esposta.

para. 28 Jirrizulta li z-zewg periti tal-kontendenti qed jaqblu li s-saqaf *tal-washroom* huwa perikolanti u li ghandu jinbidel. L-esponent Perit Tekniku jikkondividi mal-periti tenut kont l-istat tas-saqaf billi faqqa' hafna mill-konkos u sadded ix-xibka (ritratti 04, 05 u 12) u kif ukoll tenut kont *l-ispan* pjuttost kbira ta' dan is-saqaf

(imkejjla
bhala 5.7m).

para. 29 Jigi rilevat li hsarat ta' dan it-tip, cioe' sadid fix-xibka, l-ewwel jimmanifestaw ruhhom billi l-konkos li jkun hemm taht ix-xibka jaqsam u jaqta minn postu (billi s-sadid johloq espansjoni fix-xibka li minn naha taghha timbotta lill-konkos li jkun hemm taht ix-xibka) u wara jfaqqa' u jaqa l-konkos. Ghalhekk wiehed l-ewwel jinnota dwawar ta' konsenturi rqaq fis-saqaf li wara jitwessghu u jizviluppaw fi tfaqqiegh ta' partijiet *mill-concrete cover* li jkun hemm taht ix-xibka u b' hekk tinkixef ix-xibka.

para. 30 Minn dak ikkonstatat waqt l-access mill-esponent Perit Tekniku, kif jirrizulta wkoll mir-rapport tal-Perit Schembri, jirrizulta wkoll li dan is-saqaf kien diga gie msewwi permezz ta' trattament ghal *spalling* (cioe' tnehhija tal-konkos minn madwar ix-xibka, tindif tax-xibka, zebgha tax-xibka u kisi mil-gdid) kif jidher minn ritratti 04, 05 u 12 annessi mar-relazzjoni (partijiet li jidhru grizi skuri)”.

In kwantu ghad-difetti fit-travu upstand il-perit tekniku jghid hekk:

para. 32 Dan it-travu jinsab taht il-bieb li minnu tohrog mill-*washroom* ghat-terrazzin li hemm fuq il-faccata fil-livell tal-bejt. Fuq dan it-travu hemm il-bieb wiesgha msemmi (ritratti 06 u 07) u ghalhekk dan it-travu mhux jerfa hitan ghajr ghall-koxox zghar tal-gnub billi fuq l-istess bieb hemm travu tal-hadid (ritratt 10). Ghalhekk dan it-travu *upstand* aktarx li qed jerfa s-soqfa ta' tahtu fit-tieni sular, ghalkemm dan ma setghax jigi verifikat waqt l-access billi din il-gonta tinsab mohbija fil-madum.

para. 33 Waqt l-access gie konstatat li dan it-travu fih xi cintorini tar-rinforz jidhru billi faqqa' l-konkos ta' madwarhom (ritratti 06, 07 u 08). Dawn ic-cintorini dehru msadda u mikula bis-sadid.

para. 34 Dwar it-travu *upstand* il-perit ta' l-atturi Valerio Schembri prezenta ritratt Dok. VS05 (Fol. 17 tal-process) li juri l-istat ta' dan it-travu qabel saru l-imsemmija testijiet (cioe' il-verifiki li saru ftit wara li sar il-kuntratt fil-kwistjoni). Fuq dan ir-ritratt ma jidhrux id-difetti li dehru fuq l-istess travu waqt l-access (ritratti 06, 07 u 08 mehuda mill-esponent Perit Tekniku waqt l-access).

para. 35 Il-perit ta' l-atturi bhala xogholijiet rimedjali qed jirrikmanda li "*jenhtieg isir sostenn minflok u jitnehha t-travu upstand bejn il-washroom u t-terrazzin fuq il-faccata*." Il-perit tal-konvenuti qed jirrikmanda li ssir "*structural strengthening of the upstand beam*".

para. 36 Sabiex jinbidel jew jigi sostnut dan it-travu ikun mehtieg li jsiru xoghlijiet fis-soqfa (li ma fihomx hsara) jew taht is-soqfa li hemm fit-tieni sular.

Bhala konkluzzjonijiet il-perit tekniku jghid hekk:

para. 44 Fis-saqaf *tal-washroom* inkluz fit-travu kontigwu li hemm fil-hajt ta' wara fil-livell tal-bejt, hemm difetti strutturali billi faqqa' l-konkos minn mar-rinforz li deher mikul hafna bis-sadid. Dan is-saqaf deher li kien diga gie msewwi zmien qabel.

para. 45 Fit-travu *upstand* li hemm taht il-bieb *tal-washroom* fil-livell tal-bejt faqqa' l-konkos minn mac-cintorini li dehru mikula bis-sadid.

Jirrizulta mit-tieni rapport peritali a fol. 88 et seq. tal-process illi fil-fatt is-saqaf tal-washroom gie mibdul mill-atturi u l-upstand beam gie rinforzat kif issugerixxa l-perit ex parte tal-konvenuti. Il-perit tekniku b'referenza ghal kostatazzjoni dwar jekk id-difetti fis-saqaf u l-upstand beam kienux mohbija jew riskonstabbli hu jghid hekk:

para. 17 Dwar is-saqaf *tal-washroom,* l-atturi ressqu l-provi illi s-saqaf kien imbajjad u minghajr difetti (Xhieda ta' missier l-attrici Raymond Cuschieri pg 1 para

2/3, ta' missier l-attur Manwel Abela pg 4 para 3 u tal-Perit Valerio Schembri pg 5 para 1). Oltre minn hekk, jirrizulta wkoll illi wara illi l-atturi ndunaw illi kien hemm difetti fix-xibka meta kixfu bicca mis-saqaf vicin il-bieb tal-faccata, fuq parir ukoll tal-Perit tal- konvenuti, kellhom jikxfu partijiet ohra mill-istess saqaf sabiex tigi verifikata l-estent tal-hsara (Rapport tal-Perit Valerio Schembri dokument 'B' pg 2 para 1 u rapport tal-Perit Reuben Muscat Dok. VS01 para 2). L-atturi jaghmlu referenza wkoll ghal dak li l-konvenuta qalet matul l-access tat-03 ta' Settembru 2008 illi s-saqaf kien intatt (Xhieda tal-Perit Valerio Schembri pg 6 para 2 u ta' missier l-attrici Raymond Cuschieri pg 16 ara 2). Il-konvenuti ssottomettew illi meta wiehed itektek mas-saqaf permezz ta' lasta tal-injam ikun jista jinduna hemmx vojt u ghalhekk ikun jista jara hemmx bzonn ta' verifiki u uterjuri (Affidavit tal-konvenut pg 2 para 3 u ta' John Micallef para 3). Madankollu, f'dan ir-rigward jigi rilevat illi meta Perit jigi nkarigat sabiex jispezzjona propjeta qabel din tigi akkwistata, il-Perit jaghmel spezzjoni <u>vizwali</u> tal-fond li tista tkun tinkludi taptip h<u>afif</u> bhal fuq il-madum biex jigi verifikat hemmx vojt tahtu. It-taptip permezz ta' njama mas-saqaf fil-mertu tal-kaz odjern mhux normalment li jsir sakemm l-ewwel ma jkunx hemm indikazzjoni vizwali ta' qsim jew tixrib fis-saqaf. Ghalhekk, f'kazijiet simili haga ggib l-ohra u cioe' l-ewwel jidher il-qsim jew tixrib, wara jsir it-taptip ghall-vojt u wara tinkixef ix-xibka. Jekk ma jkunx hemm indikazzjoni vilzwali ta' hsarat - li f'dan il-kaz ma jirrilzultax li kien hemm - it-taptip mas-saqaf mhux mistenni li jsir. Oltre minn hekk, it-taptip fuq is-saqaf isir b'sahha aktar milli fuq il-madum u dan jista jikkawza hsara fit-tibjid u l-kisi tal-istess saqaf. Ghalhekk, wiehed ma jistax jippretendi illi l-Perit ihabbat fuq is-soqfa meta jaghmel spezzjonijiet simili dment li ma jkun hemm l-ebda sinjali vizwali li jindikaw xort' ohra. Ghalhekk f'dan ir-rigward l-esponent jikkonkludi illi s-saqaf fil-kwistjoni kien fih difetti mohbija li ma kellhomx jirrizultaw mill-ispezzjoni tal-Perit tal-atturi.

para. 19 Fl-ewwel relazzjoni l-esponent kien esprima ruhu wkoll dwar il-fatt illi s-saqaf fil-kwistjoni kien digqa gie msewwi (paragrafu 30) fejn ghidt *"Minn dak ikkonstatat waqt l-access mill-esponent Perit Tekniku, kif jirrizulta wkoll mir-rapport tal-Perit chembri, jirrizulta wkoll li dan is-saqaf kien diga gie msewwi permezz ta' trattament ghal spalling (cioe' tnehhija tal-konkos minn madwar ix-xibka, tindif tax-xibka, zebgha tax-xibka u kisi mil-gdid) kif jidher minn ritratti 04, 05 u* 12 *annessi mar-relazzjoni* (partijiet li jidhru grizi skuri)." (Rapport tal-Perit Valerio Schembri dokument 'B' pg 2 para 1, kontroezami tal-Perit Valerio Schembri pg 7 para 3 u xhieda ta' missier l-attrici Raymond Cushieri pg 2 para 4). Ghalhekk jirrizulta illi l-konvenuti, li kienu akkwistaw dan il-fond fl-1992, kienu jafu b' dawn id-difetti mohbija.

Dwar it-travu upstand ighid:

20 Dwar it-travu *upstand* l-atturi prezentaw ritratt Dok. VS05 li jindika illi d-difetti li dehru fl-access (ritratti 06/07 annessi mal-ewwel relazzjoni) kienu originarjament mohbija. Dan it-travu jehtieg sostenn kif issemma fil-paragrafi precedenti.

Konsiderazzjonijiet legali

L-azzjoni attrici hi bbazata fuq l-azzjoni aestimatorja stabbilita mill-artikolu 1424 sa 1427 tal-Kodici Civili li jipprovdi li l-bejjiegh hu obbligat li jaghmel tajjeb ghad-difetti li ma jidhrux fil-haga mibjugha u li jaghmluha mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih kienet mahsuba jew inaqqsu daqshekk il-valur taghha li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar, li kieku kien jaf b'tali difetti.

F'tali kaz ix-xerrej jista' permezz tal-actio aestimatorja jaghzel li jzomm il-haga mibjugha u jitlob lil Qorti tikkundanna lil bejjiegh jirrifondi lura parti mill-prezz li huwa jkun hallas ghal haga mibjugha, liema ammont jigi likwidat mill-Qorti. Ir-rekwiziti sabiex tirnexxi din l-azzjoni huma (i) li l-vizzju jkun okkult fil-mument tal-bejgh b'tali mod li x-xerrej ma setax jinduna bih; (ii) li n-natura tal-

vizzju riskontrat ikun tali li tnaqqas il-valur tal-oggett mibjugh jew li tirrendih mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih kien mahsub.

In-nozzjoni ta’ ’difett’ gie definit mill-Qrati taghna bhala li jikkomprendi kull 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 preezistenti ghal ftehim (ara **Emanuela Borg vs Carmelo Petroni noe,** App Civ 29.01.1954).

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

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

Il-konkluzzjonijiet tal-perit tekniku Alan Saliba, li din il-Qorti ma tqis li hemm lok li tmur kontrihom, juru illi d-difetti li fuqhom hi msejsa l-kawza cioe s-saqaf tal-washroom u l-upstand beam kienu mohbija tant illi lanqas il-perit ex parte li hadu l-atturi qabel il-kuntratt ma rriskontra anomalija jew indizji li setghu poggew dubbju fl-integrita tal-binja u senjatament id-difetti in kontestazzjoni. Mhux hekk biss izda wara li nqalghet il-kwistjoni in segwitu ghal kuntratt meta l-atturi bdew jaghmlu xi xogholijiet ta’ alterazzjoni fil-fond mixtri, beda jinkixef id-difett. Mandankollu meta gie l-perit tal-konvenuti fuq il-fond, tant ma kienx ghadu car id-difett illi ried li jkompli jinkixef is-saqaf u fejn hemm it-travu sabiex jigi accertat id-difett.

Jirrizulta wkoll illi meta inkixef is-saqaf u parti mill-upstand beam irrizulta ghal perit tekniku illi l-fond mibjugh tas-

saqaf tal-washroom imbajjad pulit kien gia sarlu fil-passat tiswijiet minhabba l-hsarat li kien fih, hsarat tali li kien jinnecessita skond il-perit tal-Qorti u anki dawk ex parte, it-tibdil tieghu. Billi l-fond kien ilu fil-pussess tal-konvenuti, huma kienu konxji ta' dan il-fatt li fl-ebda hin qabel il-kuntratt ma taw hjiel tieghu lix-xerrejja kif din il-Qorti tqis li kien l-obbligu taghhom stante li kull negozju ghandu jsir in buona fede kif irid l-artikolu 993 tal-Kodici Civili.

Ghalkemm il-konvenuti jinsistu illi kieku l-perit ex parte tal-atturi taptap b'injama fuq is-saqaf seta' induna li s-saqaf kien difettuz, tali argument ma jreggix ghaliex kif qal il-perit tekniku, tali investigazzjoni ssir meta jkun hemm hjiel ta' difett u mhux issir hsara potenzjali b'taptip ma saqaf fejn jista' jaqa' t-tikhil jew iz-zebgha meta ma hemmx lok li dan isir. Inoltre jirrizulta illi l-perit tekniku ex parte acceda fuq is-saqaf tal-washroom fejn ma rrizulta ebda difett li jindika perkolazzjoni ta' ilma fis-saqaf in kwistjoni, li seta' ta' lok ghal investigazzjoni aktar approfondita tas-saqaf innifsu. Kif qalet il-Qorti il-kawza **Franceso Saverio Gatt vs Paolo Azzopardi,** PA 05.02.1955:
Il-ligi ma tezigix diligenza straordinarja f'min ikun sejjer jixtri fond, imma biss illi huwa, minn ispezzjoni tal-fond b'attenzjoni medjokri u ordinarja, ma jkunx jista' jirrileva l-ezistenza tad-difetti … il-kumpratur ghandu juza d-dilegenza ordinarja fl-ezami tal-haga li jkun ser jixtri, b'mod li ma jkunx jista' jinghad li hu pproceda negligentement; imma d-difett jibqa' dejjem okkult meta x-xerrej ma jkunx jista' jikxfu hlief b'verifiki u esperimenti li skond l-uzu u l-kostumi vigenti ma jigux pratikati minn missier tajjeb ta' familja.

Il-Qorti hi sodisfatta mill-provi illi l-atturi kellhom dritt jintavolaw l-azzjoni kemm ghaliex id-difetti lamentali kienu mohbija minnhom u ghalihom u kif ukoll ghaliex id-difetti kienu serji tenut kont ta' dak li kien qed jinxtara, il-prezz li bih inxtara u kif ser jigi meqjus aktar 'l quddiem, l-entita tal-hsara kwantu valur ta' deprezzament fil-prezz tal-oggett mixtri.

Il-konvenuti pero jistriehu wkoll fuq il-klawsola fil-kuntratt li huma bieghu l-fond tale quale u ghalhekk m'assumew

ebda garanziji kif titlob il-ligi. Hi l-fehma ta’ din il-Qorti illi l-kliem fil-kuntratt tale quale ma jgibx awtomatikament l-ezoneru mill-obbligu tal-garanzija kontra d-difetti li timponi l-ligi. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Gerald Mercieca et vs Emanuele Zammit** (05.03.1979):

Skond l-artikolu 1476, (illum 1426) tal-Kodici Civili, biex il-venditur jehles mill-obbligu lilu impost li jirrispondi ghad-difetti mohbija li ma jkunx jaf bihom hemm bzonn li hu jkun ftiehem illi f’kaz ta’ difett simili, ma ghandux ikun tenut ghal ebda garanzija. Issa l-klawsola ’tale quale’, fiha nfisha ambigwa in kwantu rixxettiva ta’ aktar minn sinifikat wiehed, certament ma tikkostitwix ftehim esplicitu f’dan is-sens u ghalhekk, is-semplici inkluzjoni taghha f’kuntratt ta’ bejgh mhix sufficjenti per se biex tehles lil venditur minn dak l-obbligu. Minn naha l-ohra dana l-effett tal-frazi lanqas jista’ jigi eskluz a priori. Il-ftehim rikjest mill-ligi f’dan ir-rigward jista’, bhal kull ftehim iehor, ikun anki tacitu u kwindi potenzjalment inducibbli minn cirkostanzi partikolari (din il-Qorti tipprospetta per ezempju uzu kummercjali) li jkunu juru konkludentement li b’dik il-klawsola l-kuntraenti riedu jfissru u jiftehmu li l-venditur ma ghandux jissoggati ghal garanzija in kwistjoni.

F’din il-kawza l-klawsola mdahhla mill-konvenuti bl-ebda mod ma teskludi l-garanzija ghal difett mohbi izda in miglior ipotesi kienet teskludi dik il-hsara jew difett li kien vizibbli jew facilment percepibbli fil-fond bhal kamra tal-banju, il-gallerija, u l-bibien li l-istess atturi mhux jikkontestaw f’din il-kawza, izda zgur ma kienitx testendi ghal difetti mohbija li mhux riskontrabbli prima facie anqas bl-ghajnuna ta’ perit u meta l-istess difetti kienu probabbilment maghrufa lill-konvenuti stante x-xoghol ta’ riparazzjoni li sar fuqhom u li dwaru l-vendituri ma qalu xejn lill-kumpraturi liema skiet kif gia gie indikat aktar il-fuq jirrasenta n-nuqqas ta’ buona fede.

Ghalhekk il-Qorti tqis li l-atturi ippruvaw it-talba taghhom li l-fond mibjugh kien affett minn difetti mohbija ta’ natura serja.

Minn ezami tar-rapport peritali dwar il-quantum tal-hsarat jirrizulta illi l-hsarat ma kienux lievi u ghalhekk hi gustifikata t-talba tal-atturi ghal tnaqqis fil-prezz. Il-perit tekniku fit-tieni rapport tieghu a fol. 97 tal-process jiehu in konsiderazzjoni t-tnaqqis fil-prezz minhabba d-difetti mohbija u jaghti importanza ghall-ammont ta’ spejjez necessarji biex jigu esegwiti x-xogholijiet rimedjali. Hu jiehu in konsiderazzjoni f’dan ir-rigward xogholijiet ohra li l-istess attrici kienu ser jaghmlu fil-fond mixtri anki minghajr id-difetti riskontrati. Hu jasal ghal konkluzjoni illi l-parti mill-prezz li ghandu jithallas lura hu ta’ €10,857.69. Il-kunsiderazzjonijiet li wasslu lil perit tekniku ghal dawn il-figuri huma oggettivi in kwantu ghan-natura tal-hsarat u tiswija necessarja u in parti soggettivi ghal dak li hu konsiderazzjoni dwar il-valur necessarju li ghandu jitnaqqas biex jaghmel tajjeb ghal dak l-atturi nghataw.

L-atturi talbu tnaqqis akbar pero l-perit tekniku dehrlu li ma kienx gustifikat u dan wara li saritlu eskussjoni da parti tal-atturi. Il-konvenuti ma dehrilhomx li ghandhom jeskutu lil perit tekniku. 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 tal-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. Il-Qorti fic-cirkostanzi ser tiddiskosta ruhha mill-konkluzjoni tal-perit tekniku dwar l-

ammont ta’ tnaqqis u tiddeciedi illi l-ammont li ghandu jitnaqqas mill-prezz tal-bejgh ghandu jkun ta’ €12,000.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa’ t-talbiet attrici billi tiddikjara illi

1. Il-fond 18 u 20 Triq is-Snajja, Mosta kellu difetti li ma jidhrux u li jnaqqsu l-valur tieghu li l-atturi kienu joffru prezz inqas li kienu kienu jafu bihom;

2. Tistabilixxi illi l-parti mill-prezz li ghandha tigi moghtija lura mill-konvenuti lill-atturi minhabba dawn id-difetti hu ta’ €12,000;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu in solidum lill-atturi s-somma hekk likwidata ta’ €12,000;

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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