MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2014

Citazzjoni Numru. 653/2004

Mark Xuereb

(I.D. 259767 M)

u martu Gaetana Maria sive

Tania Maria Xuereb (I.D. 366364 M)

vs

Maria Carmela Zammit

(I.D. 352252 M)

Il-Qorti,

1.0. Rat ic-citazzjoni fuq indikata datata s-27 t’Awwissu, 2004, li permezz taghha l-atturi sintetikament esponew is-segwenti:

1.1. Illi permezz tal-kuntratt datat it-12 ta’ Settembru, 2003, in atti tan-Nutar Dottor Gerald Spiteri Maempel, l-atturi xtraw il-fond numru 11 u 12, *Duke of Edimburgh* Street, il-Hamrun, minghand il-konvenuta, konsistenti f’dar, bl-arja taghha u garaxx anness sottopost ghal beni ta’ terzi, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, libera u franka minn cnus u pizijiet, bic-cavetta u bil-pussess vakanti, versu il-prezz ta’ hamsa u tletin elf Lira Maltin, (LM35,000.00), imhallsa fuq l-istess kuntratt, (ara foll 5);

1.2. Illi l-konvenuta venditrici iggarantiet l-imsemmi bejgh skont il-ligi u b’kawtela ta’ din il-garanzija ipotekat favur l-atturi l-beni taghha prezenti u futuri in generali;

1.3. Illi wara li xtraw l-imsemmija proprjeta` l-atturi intebhu li diversi kmamar jew partijiet minn din il-proprjeta` ma kienux abitabbli minhabba penetrazzjoni ta’ ilma u umdita` eccessiva, (ara foll 15, 41 u 54);

1.4. Illi dawn il-kundizzjonijiet jammontaw ghal difetti latenti li jirrendu lill-istess proprjeta` mhux tajba ghall-uzu li ghaliha hi mahsuba jew li jnaqqsu l-valur taghha tant li l-atturi ma kienux jixtruha jew kienu joffru prezz izghar li kieku kienu jafu bihom;

1.5. Illi l-konvenuta kienet interpellata biex tirrimedja din is-sitwazzjoni izda baqghet inadempjenti;

1.6. Illi kif jirrizulta mir-rapporti peritali, biex l-imsemmija proprjeta` jew parti minnha tigi reza abitabbli, jinhtiegu hafna xogholijiet rimedjali:

1.7. Illi l-atturi ghandhom il-jedd li jzommu l-istess proprjeta` u jigu imhallsa lura dik il-parti tal-prezz li din il-qorti joghgobha tiffissa minhabba tali difetti latenti;

1.8. Illi konsegwentement l-atturi aderew din il-qorti biex il-konvenuta jkollha l-opportunita` twiegeb ghat-talbiet attrici u tghid ghaliex din il-qorti m'ghandiex:

1.8.1. Tiddikjara l-fond fuq indikat mixtri mill-atturi tramite l-kuntratt fuq riferit hu effettwat minn difetti latenti *ai termini* ta' l-artiklu 1424 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

1.8.2. Tillikwida, jekk hem bzonn bl-ghajnuna ta' perit nominat, dik il-parti mill-prezz li ghandha tigi rifuza lill-atturi minhabba tali difetti latenti, u dan, *ai termini* ta' l-artiklu 1427 tal-imsemmi Kap 16;

1.8.3. Tikkundanna lill-istess konvenuta thallas lura lill-atturi dik il-parti mill-prezz hekk likwidat;

1.8.4. Bl-ispejjez kif dedotti fl-istess citazzjoni u bl-imghax fuq is-somma likwidata sal-effettiv pagament kontra l-konvenuta;

2. Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa, (ara foll 3);

3.0. Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet datata s-16 ta' Settembru, 2004, li permezz tieghu l-konvenuta eccepiet sintetikament is-segwenti:

3.1. Illi trid issir il-prova li l-fond antik in dizamina li kien gie mibjugh mill-konvenuta lill-atturi kien milqut minn difetti latenti fid-data tal-bejgh kif allegat;

3.2. Illi t-talbiet attrici huma infondati u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

3.3. Illi kif jirrizulta mir-rapport peritali *ex parte* anness mac-citazzjoni, l-allegati difetti kienu apparenti u setghu jindunaw bihom bl-ezercizzju ta' diligenza u applikazzjoni ordinarja;

3.4. Salv eccezzjonijiet ohra;

4. Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa, (ara foll 62);

5. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-18 t'April, 2005, li permezz tieghu hatret perit tekniku u iehor legali bil-fakultajiet soliti hemm indikati, (ara foll 66);

6. Rat id-digriet ulterjuri tal-istess qorti kif indikata fil-paragrafu precedenti datat l-10 t'Awwissu, 2005, li permezz tieghu, wara rikors datat id-9 t'Awwissu, 2005, awtorizzat lill-atturi jeffettwaw xogholijiet mehtiega taht is-soveljanza tal-istess espert tekniku precedentement nominat, (ara foll 67);

7. Rat ir-relazzjoni kongiunta tal-perit tekniku u tal-perit legali datata l-15 ta' Dicembru, 2011, (ara foll 133 u 137 *et sequitur*);

8. Rat id-domandi in eskussjoni intavolati mill-abbli rapprezentanti legali tal-atturi datati l-5 ta' Lulju, 2012, (ara foll 210), flimkien mar-risposti relattivi tal-perit tekniku involut datati s-7 t'Awwissu, 2012, (ara foll 212);

9. Rat id-digriet taghha datat it-12 ta' Gunju, 2013, li permezz tieghu, fuq talba ta' l-abbli rapprezentant legali tal-konvenuta, awtorizzat lill-partijiet biex jittrattaw il-kawza bil-modalita` hemm indikata, (ara foll 222), u kif sussegwentement modifikat permezz tad-digriet taghha datat it-12 ta' Frar, 2014,(ara foll 234);

10. Rat id-domandi addizzjonali ghall-eskussjoni tal-perit tekniku fuq riferit datati l-20 ta' Gunju, 2013, (ara foll 226);

11. Rat ir-risposti ghall-istess domandi in eskussjoni indikati fil-paragrafu precedenti, (ara foll 228);

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata l-14 t'April, 2014, (ara foll 274);

13. Semghet it-trattazzjoni orali tal-abbli rapprezentanti legali tal-atturi, (ara foll 278);

14. Semghet ix-xhieda prodotta quddiema;

15. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

Ikkunsidrat:

16.0. Illi minn analisi tar-relazzjoni peritali *in atti* jirrizulta sintetikament is-segwenti:

16.1. Illi jirrizulta li l-attur kien mar jara il-fond *de quo* darbtejn qabel ma ddecieda li jixtrieh:

16.1.1. Darba minnhom kien ukoll akkompanjat mill-perit ta’ fiducja;

16.1.2. Mill-ewwel induna bil-presenza ta’ umdita` kbira, (ara foll 142);

16.2. Illi wara l-ewwel xita immedjatament wara l-konkluzjoni tal-kompra-vendita in dizamina, dahal hafna ilma fil-kmamar t’isfel;

16.3. Illi wara maltempata ohra rega` dahal l-ilma u din id-darba, anke mit-tarag li jaghti ghall-garaxx, (ara foll 142);

16.4. Illi l-kamra ta’ barra kienet miksija bil-*wallpaper* u l-ilma dahal minn bejn il-hajt u l-madum, (ara foll 142);

16.5. Illi quddiem il-hajt originali kien hemm hajt falz tal-*bricks* mizbugh bil-qatran, (ara foll 142);

16.6. Illi l-fond in dizamina kien jinhtieg *refurbishment* sostanzjali u l-attur kien jaf b’dan, (ara foll 143);

16.7. Illi biex isir xoghol ta’ rikostruzzjoni fl-istess fond l-attur kellu jissellef hmistax -il elf Lira Maltin, (Lm15,000.00), oltre l-ghaxart elef Lira Maltin, (Lm10,000.00), li kien issellef qabel, (ara foll 143);

Ikkunsidrat:

17.0. Illi l-perit tekniku wasal ghas-segwenti konkluzzjonijiet:

17.1. Illi l-fond *de quo* kien ilu effettwat bil-perkolazzjoni tal-ilma ghal zmien twil, (ara foll 148);

17.2. Illi fil-fond kien hemm sinjali evidenti t'umdita` u tixrib kullimkien, (ara foll 148);

17.3. Illi s-sinjali ta' tixrib u dhul ta' ilma kienu vizibbli u evidenti bizzejjed biex l-atturi u l-perit minnhom inkarigat setghu jikkonstataw l-istess meta huma spezzjonaw il-fond qabel l-akkwist, (ara foll 148);

17.4. Illi ghalkemm jirrizulta li certi sinjali kienu mohbija peress li xi hitan kienu mohbija, pero`, hitan ohra u t-tbajja fis-soqfa kienu vizibbli, kif kien vizibbli l-wicc tal-blat maqtugh fil-bitha ta' wara, (ara foll 148);

17.5. Illi l-hsarat strutturali ikkawzati mit-tixrib u d-dhul tal-ilma kienu, fil-maggor parti mhux vizibbli, u kienu jirrikjedu tiswijiet u tibdiliet ta' xi elementi fosthom, travi tal-hadid u soqfa tal-konkos, (ara foll 148);

Ikkunsidrat:

18.0. Illi l-abbli l-perit legali nominata ssosstni sintetikament is-segwenti:

18.1. Illi d-deposizzjoni tal-konvenuta mhix dipendibbli u ghandha tigi skartata, (ara foll 148);

18.2. Illi l-ligi timponi fuq il-venditur l-obbligu li jaghmel tajjeb ghad-difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugha li jaghmluha mhix tajba ghall-uzu li ghalih hi mahsuba jew li jnaqqsu l-valur taghha tant li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar, (ara foll 149);

18.3. Illi minn naha tieghu il-kompratur ghandu l-obbligu li jivverifika l-istat u kundizzjoni tal-oggett li qed jakkwista, taht il-piena li ma jkunx jista` umbaghad jissolleva ebda reklam ghall-vizzji apparent li minnhom il-haga tkun affetta, liema verifika trid issir bid-diligenza li juza l-*bonus pater familias*;

18.4. Illi fil-meritu tal-vertenza in dizamina irrizulta li ghalkemm il-hsara riskontrata kienet gravi u pre-ezistenti ghall-akkwist, pero` dawn id-difetti jew hsarat ma kienux okkulti, (ara foll 149);

18.5. Illi in effetti l-entita` tal-hsarat setghet facilment giet verifikata bi stharrig daqxejn aktar akkurat u dettaljat, (ara foll 149);

Ikkunsidrat:

19.0. Illi minn analizi tal-provi prodotti jirrizulta sintetikament is-segwenti:

19.1. Illi l-hsara riskontrata fil-fond in dizamina kienet sostanzjali, (ara foll 149);

19.2. Illi biex il-fond *de quo* jigi ripristinat fi stat tajjeb abitattiv, jinhtieg tiswijiet estensivi, anke tibdil strutturali, (ara foll 150);

19.3. Illi jirrizulta assodat li l-hsara riskontrata kienet pre-ezistenti ghall-akkwist da part ital-atturi, (ara foll 150) u kienet ilha tizviluppa fuq medda twila ta' zmien, (ara foll 150);

19.4. Illi biex jigu minimizzati l-effetti nocivi tal-istess hsarat l-okkupanti precedenti tal-fond *de quo* hadu passi drastici fir-rigward, anke billi bnew hitan foloz, inholqu *"weep holes"* u stallaw *"plastic cladding"* ma xi hitan li gew ukoll mghottija bill-*"wallpaper"*, (ara foll 150);

19.5. Illi kif tajjeb jinnota l-perit *ex parte* fir-relazzjoni tieghu datata d-9 ta' Dicembru, 2003, (ara foll 42):

> "It therefore appears that the building has always had to battle against such an intrusion of water";

19.6. Illi l-konkluzjoni indikata fil-paragrafu precedenti giet ukoll ikkonfermata mill-abbli perit tekniku nominat mill-qorti odjerna diversament preseduta meta jikkonkludi:

"Illi fl-opinjoni tieghi il-fond in kwistjoni kien ilu zmien twil hafna effettwat mill-perkolazzjoni ta' ilma wara xita qawwija", (ara foll 148);

Ikkunsidrat:

20.0. Illi f'dan il-kuntest ghandu sintetikament jinghad is-segwenti:

20.1. Illi kif ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Giuseppe Gerada vs John Attard, Apelli Kummercjali, datata s-6 ta' Novembru**, **1959** il-ligi:

" ... (t)imponi lill-kompratur l-obbligu li jivverifika l-istat u l-kundizzjoni tal-haga akkwistata, taht il-piena li ma jkunx jista` mbaghad jissolleva ebda reklam ghall-vizzji apparenti li minnhom il-haga tkun affetta; u din il-verifika ghandu jaghmilha bid-diligenza konsweta li juza l-"*bonus pater familias*", u minghajr distinzjoni jekk il-verifika tipprezentax fil-fatt diffikultajiet kbar jew zghar, billi l-ligi, meta ggieghel tiddependi l-apparenza tal-vizzju mic-cirkustanza li l-kompratur seta` jinduna bih, ma tibbada bl-ebda mod la ghall-mezzi li bihom ghandu jinqeda, u lanqas ghall-estakoli magguri jew minuri li jkollu bzonn jissupera, naturalment sakemm il-konoxxenza tal-vizzju ma tkunx tipprezenta diffikulta` tali li, nonostante l-ezercizzju tal-imsemmija diligenza, il-vizzju ma jkunx jista` jigi skopert; u jekk ix-xerrej ma jkunx kapaci jivverifika hu personalment il-haga, ghall-inesperjenza jew imperizja tieghu, ghandu f'dan il-kaz

jisserva jew jassisti ruhhu minn persuna prattika u esperta";

20.2. Illi kif ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Jonathan Guillaumier vs Joseph Zammit et, Qorti Civili Prim'Awla, datata it-30 ta' Jannar, 1997:**

"... vizzju ma jistax jigi kkunsidrat bhala okkult jekk ikun jista` jigi skopert wara verifika ta' l-istat u l-kundizzjoni ta' l-immobbli ... il-verifika ma tesigix ezami straordinarju u kkomplikat izda almenu ezami *piu` o meno* akkurat";

20.3. Illi ghandu jkun pacifiku fir-rigward li meta l-atturi spezzjonaw il-fond in dizamina kienu assistiti minn perit arkitett li anke irrilaxxa diversi rapporti fir-rigward, (ara foll 15, 41 u 54);

20.4. Illi kif ritenut fil-kawza **Franco Busuttil et vs Marcello Greco et, Qorti ta' l-Appell, datata s-26 ta' Gunju, 2009**:

"il-fatt li perit li jkun ra l-post ma jirnexxilux jiskopri d-difetti lamentati ma jbiddilx l-istess difetti minn 'difetti li setghu jigu skoperti' ghal 'difetti okkulti' jekk oggettivament id-difetti jkunu tali li setghu jigu skoperti";

Ikkunsidrat:

21.0. Illi fil-kaz odjern jirrizulta s-segwenti:

21.1. Illi d-difetti riskontrati kienu jidhru sew minghajr diffikulta` ghajr ghal xi soqfa li kienu mghottija b'suffitt;

21.2. Illi l-atturi inkarigaw perit biex jispezzjona l-istess fond;

21.3. Illi kemm l-attur Xuereb, kif ukoll il-perit minnhu inkarigat, jikkonstataw li kienu konoxxenti tal-istess hsarat u tal-estensjoni taghhom;

Ikkunsidrat:

22. Illi in vista tas-suespost l-istess abbli perit legali nominata tikkonkludi li d-difetti li l-atturi qed jilmentaw minnhom kienu apparenti qabel il-konkluzjoni tal-kompra-vendita in dizamina u setghu jindunaw bihom bl-ezercizzju ta' diligenza ordinarja;

23. Illi konsegwentement l-istess abbli perit legali tikkonkludi li l-hsarat riskontrati ma kienux mohbija u l-atturi setghu facilment indunaw bihom;

Ikkunsidrat:

24. Illi tenut kont tas-suespost din il-qorti, anke wara li hadet konjizzjoni tar-risposti ghad-domandi in eskussjoni tal-perit tekniku *de quo*, m'ghandiex ragunijiet ghaliex m'ghandiex takkolji u

taghmel taghha l-istess relazzjoni peritali kongunta, u konsegwentement qeghda taghmilha taghha;

Ikkunsidrat:

25.0. Illi ghalhekk, in vista tal-premess, din il-qorti tissottolinea sintetikament is-segwenti:

25.1. Illi l-attur Xuereb kien spezzjona il-fond meritu tal-procedura odjerna darbtejn;

25.2. Illi darba minnhom kien anke akkumpanjat minn perit arkitett ta’ fiducja tieghu;

25.3. Illi l-hsarat riskontrati kienu fil-bicca l-kbira taghhom apparenti u mhux mohbija;

25.4. Illi l-istess attur u l-perit tieghu iddikjaraw li kienu raw l-istess hsarat;

Ikkunsidrat:

26.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti hi sodisfatta li l-atturi ma ppruvawx il-kaz taghhom skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

26.1. Filwaqt li takkolji l-eccezzjonijiet tal-konvenuta;

26.2. Tirrespingi t-talbiet tal-atturi;

26.3. Bl-ispejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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