



**QORTI CIVILI  
PRIM'AWLA  
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

**Illum 10 ta' Dicembru, 2020**

**Rikors Guramentat Nru: 763/2014 AF**

**Paul Borg u martu Marthese Borg**

**VS**

**Joseph Spiteri u fil-verbal tas-seduta tas-7 ta' Mejju  
2015, il-Qorti laqghet it-talba biex jissejhu fil-kawza  
"Polidano Properties Limited"**

Il-Qorti:

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

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-17 ta' Ottubru 2012 (Dok. PB1), l-atturi flimkien u solidalment bejniethom xtraw u akkwistaw minghand il-konvenut l-appartament internament immarkat numru 10, fit-tieni sular (*1<sup>st</sup> floor level*), "Azure Waters", Triq San Pawl, Xemxija, San Pawl il-Bahar.

Fix-xahar ta' Marzu 2014 inkixef difett relatat ma' nuqqas fil-bini li l-konvenut kien jaf bih izda li ma setax jinkixef mill-atturi qabel Marzu tal-2014; liema difett jikkonsisti f'nuqqas ta' *guttering* jew *waterproofing* adegwat mal-hajt tal-appogg, bil-konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma u umdità qawwija, kif jirrizulta mir-rapport peritali anness (Dok. PB2).

L-atturi konjugi Borg ghaldaqstant xtraw fond illi kienu jiswa inqas in vista ta' tali difett latenti, kif ukoll sofrew danni konsistenti fi spejjez inkorsi u li ghad iridu jigu inkorsi sabiex jigu allevjati l-effetti tad-difett in kwistjoni, spejjez peritali u telf ta' uzu (*loss of use*), ghal liema danni l-atturi qed izommu lill-konvenut responsabbli ai termini tal-artikolu 1429(1) tal-Kap. 12 [li fil-verbal tas-seduta tal-11 ta' Frar 2015 il-Qorti laqghet it-talba ghal korrezzjoni u minflok "Kap 12" trid tigi "Kap. 16"].

Debitament interpellat sabiex jaddivjeni għall-likwidazzjoni tar-riduzzjoni tal-prezz u tad-danni sofferti, il-konvenut baqa' inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li l-fond konsistenti fl-appartament internament immarkat numru 10, fit-tieni sular (*1<sup>st</sup> floor level*), "Azure Waters", Triq San Pawl, Xemxija, San Pawl il-Bahar huwa affettwat minn vizzju jew vizzji latenti skond il-ligi.

2. Tiddikjara illi in vista tad-difett/i dikjarati, l-fond imsemmi kien jiswa inqas milli kemm inxtara, tillikwida d-differenza fil-valur u tordna lill-konvenut jirrifondi lill-atturi tali differenza.
3. Tiddikjara ukoll illi l-konvenut kien jaf bid-difett/i in kwistjoni u ghalhekk tiddikjarah responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi ai termini tal-artikolu 1429(1) tal-Kap. 12 [li fil-verbal tas-seduta tal-11 ta' Frar 2015 il-Qorti laqgħet it-talba għal korrezzjoni u minflok "Kap 12" trid tigi "Kap. 16"], tillikwida tali danni u tordna lill-konvenut ihallas tali danni lill-atturi.

Bl-ispejjez legali, bl-imghaxijiet legali, bil-konvenut ingunt minn issa in subizzjoni u bir-rizerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri necessarja u opportuna.

Rat id-dokumenti annessi.

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

B'mod preliminari, għandha tigi kjamata fil-kawza odjerna s-socjetà Polidano Properties Limited (C-21689) ai termini tal-Artikolu 961 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u dan in kwantu, fl-ewwel lok, l-intimat xtara u akkwista l-proprjetà mertu tal-azzjoni *de quo* mingħand l-imsemmija socjetà Polidano Properties Limited permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Mejju 2010 fl-atti tan-Nutar Sam Abela (kopja hawn annessa bhala Dok. A) f'liema kuntratt l-imsemmija socjetà ggarantit il-pacifiku pussess u reali godiment tal-proprjetà in kwistjoni a favur l-intimat, u fit-tieni lok, in kwantu kienet l-istess socjetà Polidano Properties Limited li zviluppat il-blokk ta' bini li minnu tiffirma parti l-proprjetà in kwistjoni u għalhekk l-imsemmija socjetà Polidano Properties Limited għandha tirrispondi u tagħmel tajjeb għal kwalunkwe danni li jista' talvolta jsofri l-intimat u dan anke sabiex jigu evitati dupplicità ta' kawzi f'kaz li t-talbiet rikorrenti (li huma fortement ikkontestati) jigu milqugha.

Mingħajr pregudizzju għall-ecezzjonijiet precedenti u wkoll b'mod preliminari, l-azzjoni odjerna hi preskritta ai termini tal-

Artikolu 1431 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif se jigi ppruvat waqt is-smiegh tal-kawza.

It-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda ai termini tal-Artikolu 1425 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu d-difett in kwistjoni hu wiehed li jidher u fil-fatt ir-rikorrenti kienu jafu bih qabel ma akkwistaw il-proprjeta' mertu tal-kawza, kif se jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, d-difett in kwistjoni ma giex ikkagunat u ma jirrizultax minn agir tal-intimat.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, t-tielet talba rikorrenti ma tistax tigi milqugha in kwantu l-Artikolu 1429(1) tal-Kap. 12 hu inezistenti.

Fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, r-rikorrenti jridu jippruvaw li, b'rizultat tad-difett mertu tal-kawza, l-fond in kwistjoni jiswa inqas milli kemm inxtara, kif minnhom allegat. Ir-rikorrenti jridu jippruvaw ukoll id-danni minnhom allegatament sofferti.

Ghalhekk it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-dokument anness.

Rat illi fuq talba tal-konvenut, fl-udjenza tas-7 ta' Mejju 2015 giet imsejha fil-kawza s-soċjeta' Polidano Properties Limited.

Rat illi minkejja li debitament notifikata, l-imsejha fil-kawza Polidano Properties Limited ma pprezentat l-ebda risposta ghat-talbiet miġjuba kontriha.

Rat id-digriet tal-15 ta' Ottubru 2015 li permezz tiegħu ordnat l-allegazzjoni tal-atti tar-rikors numru 295/2015 għar-revoka tal-mandat ta' sekwestru fl-istess ismijiet numru 1827/2014, degretat finalment mill-Qorti fil-11 ta' Ġunju 2015.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Novembru 2016 ġie maħtur il-Perit Alan Saliba bħala perit tekniku sabiex jaċċedi fuq il-post u jirrelata dwar x'vizzji jista' jkollu l-istess fond u kif ukoll, jekk ikun il-każ, dwar stima ta' tiswijiet, bidla fil-valur u *loss of use*.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Alan Saliba.

Rat it-tweġibiet tal-Perit Alan Saliba għad-domandi in eskussjoni tal-partijiet.

Semgħet lill-Perit Alan Saliba jixhed in eskussjoni.

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Novembru 2017 ġiet maħtura il-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-possibilità ta' soluzzjoni għall-problemi eżistenti, differenti minn dawk ġja proposti mill-Perit Saliba, u li ma jinvolvux il-proprjetajiet ta' terzi, f'liema każ għandha ssir stima ta' dawn l-ispejjeż. Il-Perit Borg Costanzi ġiet inkarigata wkoll tagħmel stima tat-tnaqqis fil-valur tal-fond jekk ma jsirux ix-xogħlijiet rimedjali u dan kemm relattivament għad-data tal-lum, u kemm għad-data tal-kuntratt.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Elena Borg Costanzi.

Semgħet lill-Perit Elena Borg Costanzi tixhed in eskussjoni għad-domandi tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni finali 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-Kapitolu 16. L-artikolu 1424 jipprovdi li l-bejjiegħ hu obligat li jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux fil-ħaġa mibjugħa u li jirrenduha mhux tajba 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'dak il-każ, ix-xerrej jista', permezz tal-*actio aestimatoria*, jagħzel 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-rekwiziti 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 jirrizulta li l-atturi akkwistaw mingħand il-konvenut l-appartament internament immarkat bin-numru 10 fil-*first floor level* formanti parti minn blokk bini li jismu "Azure Waters", Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tas-17 ta' Ottubru 2012.

L-appartament flimkien mal-bqija tal-blokk inbena mill-imsejġha fil-kawża Polidano Properties Limited f'sit li qabel kien għalqa. Immiss ma' dan il-blokk, hemm għalqa ta' terzi li skont il-perit tekniku tittarraġ 'l isfel fejn hemm il-bitħa nterna tal-blokk. Il-perit tekniku jispjega li fuq barra tal-ħajt estern hemm ħajt ieħor (qoxra) għoli bejn tlieta u erba' filati mill-imsemmija għalqa.

L-atturi xehdu permezz ta' affidavit li huma kienu marru jaraw dan l-appartament flimkien ma' perit tal-fiduċja tagħhom, il-Perit Tano Zammit, fejn sabu li l-post kien f'kundizzjoni tajba u l-konvenut, li kien jgħix fih, infurmahom li fil-fatt kien bajjad recentement. L-atturi kienu marru jaraw l-appartament darbtejn oħra mal-Perit Mannie Galea, minħabba xi dubju fuq il-bitħa tal-apartament u cioè peress li ma kinetx tidher li hi konformi mal-liġijiet tas-sanità. L-ebda wieħed minn dawn il-periti ma kkonstata xi ħsarat fil-fond.

Il-Perit Tano Zammit xehed illi meta mar hu, il-post kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u ma nnutax la umdità u lanqas li kien qed jipperkola l-ilma minn x'imkien. Il-Perit Mannie Galea rrilaxxa dikjarazzjoni bil-ġuramenta fejn stqarr illi huwa kien spezzjona l-proprjetà darbtejn bejn Mejju u Ġunju tal-2012 u

lanqas hu ma ra sinjali ta' umdità jew ingress ta' ilma u li l-appartament kien għadu kemm għie rinovat.

Peress li kienet diehla x-xitwa, l-atturi ma marrux joqgħodu fl-appartament iżda kienu jmorru ta' spiss u skont huma għall-bidu ma kienx daħal ilma. Madanakollu, lejn l-aħħar ta' Frar tal-2013 wara li għamlet maltempata qawwiya, l-atturi nnutaw li ħajt minnhom kien qiegħed jixxarrab u saħansitra kien qed jidħol l-ilma għewwa. Dehru wkoll sinjali ta' moffa madwar is-*shower tray* tal-kamra tal-banju ta' wara u *skirting* maqluġ fil-kamra tas-sodda prinċipali.

F'Settembru ta' dik is-sena l-atturi ħadu ħsieb jagħmlu l-*waterproofing membrane* sabiex jagħlqu l-ispazju bejn il-qoxra l-għdida u r-*retaining wall* tal-blokk li solviet parti mill-problema. Skont l-atturi, wara li sar dan ix-xogħol għall-bidu kien deher illi l-problema ssolviet iżda lejn l-aħħar ta' Frar tal-2014 reġa beda jixxarrab il-ħajt u jidħol l-ilma, li saħansitra kellu traċċi tal-ħamrija, fil-livell aktar baxx tal-kmamar.

Kien hemmhekk illi l-perit Ennio Ellul, inkarigat mill-atturi, ikkonstata li l-ilma kien fil-fatt qed jidħol minn taħt il-livell tal-wiċċ tal-ħamrija tal-għalqa li hemm tmiss mal-blokk, u dan minħabba l-fatt li fil-fażi tal-kostruzzjoni tal-blokka l-imsejja fil-kawża ma ħaditx ħsieb tara li hemm ilqugħ għall-ilma jew *waterproofing* adegwat għall-ilma li jkun ġej mill-imsemmija għalqa. Il-problema tinvolvi nofs l-appartament, inkluż il-kamra tal-banju, fejn kif jispjegaw il-periti tekniċi, ma tkunx taf x'hemm wara l-madum mingħajr ma taqla' kollox.

L-attur jiċċad li kien hemm xi sinjali ta' umdità jew ingress ta' ilma meta marru jaraw l-appartament mal-perit qabel xtrawh. Huwa jgħid illi l-meta feġġet il-problema tal-ilma l-ewwel darba, il-Perit Mannie Galea ma kien semma xejn dwar il-fatt illi l-ħamrija tmiss mal-ħajt u li l-Perit kien tal-parir illi jsolvu l-problema malli jsir il-*membrane* u jagħlqu l-fili tal-ħajt.

L-attur jgħid li ċertu Albert Farrugia, li għandu parentela ma' sid l-għalqa, kien qallu li l-konvenut kien dam ġej u sejjer dwar din il-problema. Madanakollu, meta xehed quddiem il-Qorti,

Anthony Bugeja, sid l-għalqa, ċaħad illi l-konvenut qatt ikkomunika miegħu dwar il-problema.

Jirriżulta li l-appartament sottostanti għal dak tal-atturi, proprjetà tal-imsejha fil-kawża, għandu l-istess problema, u probabilmment din kienet ir-raguni għalfejn baqa' ma nbieghx. Il-perit tal-atturi u tal-imsejha fil-kawża ssuġġerew illi jsir ix-xogħol li hemm bżonn inkluż tqegħid ta' katusa biex tiġbor l-ilma mill-għalqa adjacents, biex l-ilma ma jibqax jippenetra l-ħajt tal-appartament tal-attur u dak sottostanti. Madanakollu, sid l-għalqa m'aċċettax u allura l-atturi kienu kostretti jipproċedu b'din il-kawża.

Il-perit tekniku kkonstata li bejn il-qoxra u l-ħajt estern hemm *'waterproofing membrane'*. In-naħa ta' wara tal-appartament in kwistjoni, u ċioè fejn hemm il-ħsarat, tinsab taħt il-livell tal-ħamrija tal-għalqa. Ma jirriżultax illi hemm għaddejjin xi servizzi tal-ilma fil-partijiet tal-fond fejn dehru l-ħsarat.

Il-perit tekniku spjega li,

*"dawn il-ħsarat qed jiġu kkawżati mill-ilma "tax-xaba" li jaqa' fil-ħamrija fl-għalqa adjacents ta' terzi. Dan billi, qabel, dan l-ilma kien jiskula minn għalqa għal oħra, iżda hekk kif inbena l-blokk fejn hemm l-appartament fil-kwistjoni, il-passaġġ naturali ta' dan l-ilma ġie nterrott billi sab il-ħajt estern tal-blokk fil-kwistjoni jimblukkah. Dan l-ilma qed ixarrab il-ħajt estern u jiġri fit-torba li hemm taħt il-madum tal-appartament fil-kwistjoni bil-konsegwenza li dan joħloq umdità fil-ħitan interni, nkluż dak li jiġi biswit il-bitħa nterna."*

Huwa jkompli billi jgħid illi,

*"ma jistax jeskludi li din il-ħsara tiżdied, partikolarment f'każ li l-"membrane" eżistenti tkompli tiġi affettwata bil-prensa tal-ilma li ġejja mill-għalqa adjacents ta' terzi."*

Skont il-perit tekniku għaldaqstant,



*"il-kawża tal-ħsarat hija nuqqas ta' lqugh/qbid tal-ilma li jkun ġej b'mod naturali mill-għalqa adjaċenti ta' terzi. Dan l-ilqugh/qbid ikun irid jiġi pjanat u implimentat waqt il-fażi tal-kostruzzjoni billi jsir fil-pedamenti, fejn normalment ikun moħbi fl-istess pedamenti..."*

Il-perit tekniku ssuġerixxa soluzzjoni billi jsiru xogħlijiet fil-blokk in kwistjoni u cioè fil-ħajt estern u jsiru interventi neċessarji kemm ta' *waterproofing* u kif ukoll ta' *drainage*. Huwa jkompli billi jispjega li jrid isir ukoll xogħol fl-appartament sottostanti tal-imsejha fil-kawża u wara jkun jista' jsir xogħol ta' tiswija ta' ħsarat fl-appartament tal-atturi. Dawn ix-xogħlijiet jinkludu xogħol laborjuż u illi ma jistgħux isiru f'daqqa, apparti li jinvolvu intervent fl-appartament tal-kjamata fil-kawża. Il-perit tekniku jżid jgħid illi l-appartament tal-atturi mhuwiex abitabbli fl-istat illi hu.

Huwa jikkonkludi għalhekk illi:

- 1. Il-fond in kwistjoni appartament numru 10, Azure Waters, Triq San Pawl, Xemxija, San Pawl il-Baħar, huwa affettwat minn vizzji konsistenti fi tbajja u tfarfir fil-ħitan ikkawżati minħabba nuqqas ta' prekawzjonijiet waqt il-bini għal kontra l-ilma naturali li jiġi mill-għalqa adjaċenti ta' terzi. Ir-rikorrenti jissottomettu li dawn il-ħsarat ma kienux jidhru fil-mument tal-bejgħ mentri l-intimat jikkontendi li dawn kienu jidhru. Kien ikun hemm bżonn li dawn it-tbajja jkunu jidhru fil-mument tal-bejgħ sabiex wieħed jagħmel spezzjoni aktar profonda biex jivverifika ttieħdux il-prekawzjonijiet imsemmija għall-ilqugh/qbid tal-ilma mingħand it-terzi adjaċenti;*
- 2. It-tiswijiet qed jiġu stmati fl-ammont bejn tlettax-il elf, mija u sebgħa u tmenin Euro u erbgħa u erbgħin centezmi (€13,187.44) u tmintax-il elf Euro (€18,000) billi f'dan l-istadju, qabel ma jinkixfu l-ħsarat kollha, wieħed ma jistax jagħti stima eżatta tat-tiswijiet kollha nvoluti;*
- 3. 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);*

4. *L-appartament fil-kwistjoni ma setax jintuża minħabba fl-istess vizzji, fejn għal dan il-'loss of use' il-valur lokatizzju annwali ta' dan l-appartament fi stat 'furnished' qed jiġi stmat fl-ammont ta' sebat elef u mitejn Euro (€7,200).*

L-inkarigu tal-perit tekniku ġie estiż fl-udjenja tas-16 ta' Novembru 2017 sabiex jirrelata dwar il-possibilità ta' soluzzjoni oħra. Peress illi l-Perit Alan Saliba ma setax jissokta bl-inkarigu minħabba kariga uffiċjali, il-Qorti ħatret minflok lill-Perit Elena Borg Costanzi. Il-konklużjoni tal-Perit Borg Costanzi hija li ma hemm l-ebda rimedju permanenti ieħor ħlief dak issuġerit mill-ewwel perit tekniku u li ma hemm l-ebda rimedju li ma jinvolvix il-proprjetà ta' terzi.

Hija qablet illi t-tnaqqis fil-prezz għandu jkun ta' €30,000 jekk wieħed iqis il-valur dakinhar tal-kuntratt bħal ma rrelata l-ewwel perit tekniku filwaqt illi tnaqqis għandu jkun ta' €40,000 riferibbilment għal dakinhar li hejjiet ir-rapport f'Mejju tal-2018.

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 istrutturji oħrajn huma kontrollabbli mill-ġudikant, kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha,

*"Dan però ma tistax tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. 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-meżzi għad-disposizzjoni tiegħu biex serenement jinoltra ruħu fl-aspetti*

*teknici 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 konkluzjonijiet ta' perit tekniku jikkostitwixxu prova u mhux sempliċi opinjoni jew suspett. Tali fehmiel 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 fehmiel inattendibbli u li ma jitwemmnu [App Civ 9/2/2001 - **Camilleri vs Debattista**]. Għalkemm il-Qorti m'hijiex marbuta li toqgħod għal fehmiel 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-fehmiel u konkluzjonijiet tal-perit huma irragonevoli [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-relazzjonijiet tal-periti teknici, tasal li taqbel perfettament mal-konkluzjonijiet kif imfissra fl-imsemmija relazzjonijiet u ma ssib l-ebda raġuni għalfejn dawn il-konkluzjonijiet għandhom jiġu skartati.

Il-Qorti tibda billi tiddikjara illi l-kawża kif imposta ma tista' qatt tolqot lil Polidano Properties Limited peress illi dawn kienu

totalment estraneji għal bejgh, li huwa fil-fatt in-negozju li fuqu tistrieħ il-kawza kollha.

Stabbilit dan kollu, imiss issa li l-Qorti tqis l-eċċezzjonijiet tal-konvenut għat-talbiet miġjuba kontrih. L-ewwel eċċezzjoni preliminari hija sorvolata bis-sejha fil-kawza ta' Polidano Properties Limited. Il-ħames eċċezzjoni hija wkoll sorvolata in kwantu li l-avukat tal-atturi talab korrezzjoni tar-rikors ġuramentat peress li r-riferenza kellha tkun għall-artikolu 1429(1) tal-Kap. 16 u mhux tal-Kap. 12.

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut jeċċepixxi li l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-artikolu 1431 tal-Kap. 16. 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 iġġaddu 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 cioè l-kliem "minn dak in-nhar li seta' jkun li hu jikxef id-difett" għandhom ikunu interpretati fis-sens li d-dies scientae ma hux dak li fih tigi notata jew riskontrata l-irregolarità fil-funzjonament tal-attrezz mibjugħ, imma hu invece dak li fih jigi definittivament accertat id-difett."*

Il-Qorti tqis illi gie muri li l-atturi ma setgħux ikunu jafu bl-estent tad-difett sakemm reġa beda diehel l-ilma fil-bidu tas-sena 2014 wara li eliminaw il-problema tal-ilma li kien diehel minn fuq bejn il-qoxra u r-*retaining wall* tal-appartament billi għamlu l-*waterproofing membrane*. Meta si tratta minn ħsara minħabba dhul ta' ilma, fejn ħafna drabi huwa diffiċli li wiehed li jiddentifika mill-ewwel minn fejn attwalment ikun diehel l-ilma, ta' bilfors irid iseħħ proċess ta' *trial and error* u allura l-Qorti m'għandha l-ebda raġuni tiddubita l-verżjoni tal-atturi li kien biss meta daħal l-ilma t-tieni darba li l-perit qalilhom li l-ilma kien qed jippenetra minn taħt il-wiċċ tal-ħamrija tal-għalqa adjaċenti. Din il-kawża allura saret fi żmien sena minn dakinhar li l-atturi setgħu jkunu jafu bid-difett in kwistjoni.

In linea ta' prinċipju ġenerali dwar il-mertu, 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-attributi jikkonsistu (a) f'bejgħ format ta' ħaġa milquta b'difett li jkun (b) gravi u serju, li (c) 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. Izda jekk difett ikun wiehed 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-kumplessità tal-ħaġa mixtrija biex jeħles mill-obbligu li jifli b'għaqqal 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."*

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 kondizzjonijiet u cioè 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 può essere un vizio redibitorio. Se si fosse ammesso il compratore a far sciogliere la vendita per un difetto insignificante della cosa venduta, la stabilità dei contratti e della proprietà sarebbe stata scossa. I difetti gravi sono dunque i soli di cui si possa tener conto. Il giudizio sulla gravità dei difetti è 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 utilità 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 utilità 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 diminuzzjoni fl-utilità, il-liġi tagħna ssemmi l-**valur**.*

...

*2) Dwar it-tieni kondizzjoni, u cioè li d-difett irid ikun mohbi, 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-liggi tagħhna). E l'art. 1642 accentua ciò 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 può 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 è occulto per ciò solo che il compratore non l'ha visto; se questo non ha fatto della cosa se non un esame superficiale non può prevalersi d'un vizio che dipendeva da lui di notare. L'art. 1462 (simili għall-artikolu 1425 tal-ligi tagħhna) 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 tagħna bhala li jikkompreni kull anormalità, jew imperfezzjoni, u kull gwast jew avarija li tigi riskontrata fil-haga u li, aktar jew anqas, tnehhilha l-attitudni għall-uzu jew l-bontà jew l-integrità tagħha apparti li jridu jkunu pre-ezistenti għal ftehim (ara **Emanuela Borg vs Carmelo Petroni noe**, App Civ 29.01.1954).*

*In kwantu għan-natura okkulta tad-difett hu pacifiku mill-gurisprudenza illi d-difett ikun mohbi meta ma jkunx facilment reperibbli għal bniedem mhux tas-sengħa (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 inaqgas 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)."*

Fil-mertu, il-konvenut jeċċepixxi li d-difett in kwistjoni ma kienx moħbi tant illi l-atturi kienu jafu bih qabel ma akkwistaw il-proprjetà. Huwa jinnega li kien qal lill-atturi li kien għadu kemm bajjad meta marru jarawh l-ewwel darba. Iżid jgħid illi meta dawwarhom mal-appartament, f'waħda mill-kmamar tas-sodda kien diġà jidher l-iskirting qed jinqala' u tbajja mal-ħajt u l-atturi ma kkumentaw xejn u xorta kienu interessati li jixtruh.

Din il-verżjoni la hija kredibbli u lanqas hija sostanzjata bil-provi. Kemm il-Perit Tano Zammit u kif ukoll il-Perit Mannie Galea stqarru li meta marru jaraw l-appartament ma kienx hemm sinjali ta' ħsara minħabba ingress ta' ilma. B'żieda ma dan, il-Qorti temmen li kieku l-konvenut verament kien ħaseb li l-atturi kienu jafu bid-difett u kienu xorta waħda lesti jixtruh bil-prezz miftiehem, din kienet titniżżel fil-kuntratt. Il-Qorti ssibha diffiċli temmen li l-atturi kienu ser jixtru dan l-appartament li kieku kienu jafu bl-estent tal-problema u d-diffikultà sabiex isiru t-tiswijiet neċessarji.

Permezz tal-eċċezzjoni sussegwenti, il-konvenut jeċċepixxi li d-difett in kwistjoni ma kienx ikkaġunat minnu. Kif diġà ntqal, mill-provi rriżulta li l-blokka *de quo* nbriet mill-imsejħa fil-kawża li imbagħad bieġhet l-appartament in kwistjoni lill-konvenut. Madanakollu, f'kawża ta' din ix-xorta, li saret abbażi tal-garanzija għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa, b'differenza minn kawża għad-danni akwiljani, ftit li xejn jiswa li ma jkunx il-konvenut bejjiegħ li kkawża d-difett li minnu jkun qed jilmenta l-attur xerrej. Lanqas ma jiswa għall-finijiet ta' din il-kawża li l-appoġġi qatt ma kienu tal-konvenut imma għadhom sal-lum tal-imsejħa fil-kawża. Id-difett in kwistjoni jolqot ukoll l-appartament u mhux l-appoġġi minn fejn attwalment qed jidhul l-ilma biss.



Din il-Qorti hi għalhekk sodisfatta li l-atturi kellhom dritt jintavolaw din l-azzjoni kemm għaliex id-difett li minnu jilmentaw kien mohbi 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.

Finalment, il-konvenut jeċċepixxi li l-attur jridu jippruvaw li b'riżultat tad-difett in kwistjoni l-fond jiswa inqas minn kemm inxtara. Din il-prova saret permezz tal-konklużjoni tal-perit tekniku.

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 għandha titnaqqas, f'kaz li jirrizultaw difetti in vendita, m'għandhiex tkun ekwivalenti għas-somma mehtiega biex jigu rrangati d-difetti, izda l-Qorti għandha 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 ġie ritenut:

*"Illi fil-kaz ta' l-actio aestimatoria, il-Qorti għandha 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 għar-rimedju tad-difett meta jinkixef. Ir-ricerka li għandha tagħmel il-Qorti hija necessarjament u unikament relatata għaz-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 għall-kuntratt, kemm kien joffri prezz anqas milli hallas?"*

Kif spjegat il-Qorti fis-sentenza citata 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 però 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 zejzed 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 fakoltà 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-ligi ma titkellimx dwar il-valur tat-tiswijiet imma l-prezz li x-xerrej kien joffri li kieku kien jaf bid-difett. Naturalment il-prezz li bih kien ikun lest jixtri irid ikun jirrifletti ċ-ċirkostanzi kollha rilevanti inkluż l-iskarigġ u n-nuqqas ta' użu u mhux biss il-valur tat-tiswijiet neċessarji.

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża tal-lum, il-Qorti ssib illi għad-difett moħbi li kien jolqot il-proprjeta *de quo*, il-konvenut *qua* bejjiegħ għandu jagħti lura lill-atturi *qua* xerrejja l-ammont ta' €35,000 li jirrifletti d-differenza fil-prezz li l-atturi kienu jkunu lesti jħallsu li kieku kienu jafu bid-difett moħbi in kwistjoni. Il-Qorti waslet għal dan l-ammont billi qieset il-medja bejn iż-żewġ valuri tal-perit tekniku Elena Borg Costanzi, tenut kont tat-trepass ta' zmien minn dakinhar li l-atturi akkwistaw l-appartament.

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 obligat 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 obligat biss irodd il-prezz u jħallas lix-xerrej l-ispejjeż li jkollhom x'jaqsmu mal-bejgħ."*

Permezz tal-aħħar eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut ikompli billi jeċċepixxi li l-atturi jridu jippruvaw d-danni allegatament sofferti minnhom. Il-Qorti tqis illi mill-provi rriżulta li l-konvenut kien jaf bid-difett in kwistjoni tant illi ammetta li kien ilu jigri wara ta' Polidano dwar il-problema tal-moffa.

Dwar danni, din il-Qorti hija tal-fehma li galadarba l-bejjiegħ kien jaf bid-difett ghandu jħallas ukoll id-danni. L-Art. 1429 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi illi:

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

L-atturi ma ġabu l-ebda prova dwar kemm nefqu biex għamlu l-*waterproofing membrane* jew jekk għamlux xi tiswijiet fil-ħitan interni tal-appartament tagħhom. Dwar il-kumpens għannuqqas ta' użu, il-perit tekniku għamel stima tal-valur lokatizju però l-atturi ma ġabu l-ebda prova li huma l-appartament kienu ser jikruh jew li kellhom jikru x'imkien ieħor minfloku. Madanakollu, jibqa' l-fatt li l-appartament b'faccata fuq il-bahar kien jinkera facilment. Il-perit Saliba stabilixxa valur lokatizju ta' aktar minn €7000 fis-sena. Madanakollu wiehed jikkonsidra li mhuwiex garantit illi l-fond jinkera kontinwament u għalhekk il-Qorti qeghda tiffissa l-ammont ta' €35,000 għal telf ta' użu.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tichad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, tillibera lil Polidano Properties Limited mill-osservanza tal-gudizzju, u

1. Tilqa' l-ewwel talba;
2. Tistabbilixxi l-parti mill-prezz li għandha tiġi mħallsa lura lill-atturi mill-konvenut minħabba dan id-difett fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000);
3. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-atturi s-somma hekk likwidata ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) bl-imghax mid-data tas-sentenza;
4. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li l-konvenut kien jaf bid-difett in kwistjoni u allura huwa responsabbli għad-danni a tenur tal-artikolu 1429(1) tal-Kap. 16 u tillikwida l-ammont fis-somma ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000).

B'hekk Joseph Spiteri ghandu jhallas lil Paul u Marthese Borg is-somma komplessiva ta' sebghin elf Ewro (€70,000) bl-ispejjez u imghaxijiet mid-data ta' din is-sentenza.

IMHALLEF

DEP/REG