



QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 17 ta' Marzu, 2021.

Numru 12

Rikors numru 1141/09/1 JZM

Roberta Pisani

v.

Mark u Amanda Jane, konjugi Galea

1. Din is-sentenza tirreferi għall-appell tal-konvenuti mis-sentenza tal- Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-30 ta' Novembru 2015 permezz ta' liema ntlaqqgħu t-talbiet fl-*actio aestimatoria* proposta mill-attriċi.
2. Il-proċeduri fl-ewwel stadju żviluppaw hekk:

2.1. Permezz ta' rikors maħluf ippreżentat fl-20 ta' Novembru 2009, l-attriċi ppremettiet u talbet is-segwenti:

"I. ILLI permezz ta' kuntratt ta' bejgh u xiri fl-atti tan-Nutar Dottor Edward Flores tal-25 ta' Lulju 2007 (Dok. A), l-attriċi xtrat u akkwistat, minghand il-konvenuti, l-fond ossia maisonette, internament immarkat bin-numru tnejn (2), flimkien mal-garaxx, internament immarkat bin-numru erba' (4), formanti parti minn kumpless ta' bini, minghajr numru ufficjali, maghruf bhala "Eljem Residence" fi Triq il-Ghajn, Swieqi, inkluz id-dritt ta' uzu tal-partijiet komuni tal-kumpless ta' garaxxijiet u tal-istess kumpless, skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess imsemmi kuntratt, għall-prezz globali ta' hamsa u tletin elf lira Maltin (recte, tlieta u ħamsin elf) (Lm 53,000), ekwivalenti llum ghas-somma ta' mija u tlieta u ghoxrin elf, erba' mija u sitta u hamsin Ewro u disa' u sebghin centezmu (€123,456.79);

"II. ILLI, inoltre, abbazi ta' kuntratt ossia Completion Agreement, li gie ffirmat mill-attriċi mal-konvenut Mark Galea nhar is-27 ta' Dicembru 2007- Dok. B, l-attriċi hallset ukoll is-somma ta' hmistax-il elf Lira Maltin (Lm 15,000.00), ekwivalenti llum ghas-somma ta' erba' u tletin elf, disa' mija u erbghin Ewro u sittin centezmu (€34,940.60), lill-konvenuti bhala l-prezz ta' diversi xogholijiet inkluz finishing works ezegwiti mill-istess konvenuti fil-proprjeta' de quo;

"III. ILLI, barra minn hekk, l-attriċi nefqet ukoll spiza konsiderevoli sabiex tghammar din il-proprjeta' u tirrendiha f'dar ta' residenza ghaliha u uliedha minuri;

"IV. ILLI, f'tit taz-zmien ilu, rrizulta illi kemm il-proprjeta' li giet mixtrija mill-attriċi u kif ukoll, inter alia, l-partijiet komuni tal-kumpless ta' bini de quo, huma kolpiti b'difetti latenti li qed jikkawzaw hsarat, uhud minnhom strutturali, ta' natura konsiderevoli;

"V. ILLI l-hsarat suriferiti jikkonsistu, inter alia, minn ksur fil-madum appartenenti lill-partijiet komuni tal-kumpless ta' bini de quo, livell għoli u perikoluz ta' umidita' kemm fl-intier tal-fond numru tnejn (2) u kif ukoll fl-intier tal-garaxx numru erba' (4), flimkien ma' xquq visibbli fis-soqfa, ossia fil-concrete slabs, appartenenti lill-istess fond, u dan kif gie ccertifikat mmill-Perit Arkitett Ruben Sciortino (Dok. D);

"VI. ILLI l-attriċi xtrat u akkwistat il-proprjeta' de quo sabiex tintuza bhala r-residenza tagħha u ta' uliedha izda, fil-prezent, l-istess attriċi tinsab fl-impossibilita' li tibqa' tokkupa, ossia tagħmel uzu, mill-istess proprjeta' qabel ma jsiru x-xogholijiet rimedjali kollha opportuni stante li d-difetti latenti suriferiti, ossia l-hsarat u l-konsegwenzi li tali difetti qieghdin jikkagunaw, qed ikunu ta' detriment serju sahansitra ghas-sahha fizika u psikologika ta' l-attriċi u ta' binha minuri Jake (li għandu tlett snin), li jsufu minn kundizzjoni medika ossia chronic bronchial

asthma and allergic rhinitis, u dan kif iccertifika t-Tabib Dottor Ivan Scicluna (Dok. E);

“VII. ILLI d-difetti latenti li hija kolpita bihom il-proprjeta` li giet mixtrija u akkwistata mill-attrici, inkluz id-dritt ta` uzu tal-partijiet komuni, jnaqqsu sostanzjalment il-valur ta` l-istess proprjeta` billi l-attrici certament illi kienet toffri prezz ferm inferjuri ghal dak li hallset li kieku hija kienet taf blezistenza ta` dawn id-difetti;

“VIII. ILLI in vista tad-difetti latenti li hija kolpita bihom il-proprjeta` mixtrija u akkwistata mill-attrici, inkluz id-dritt ta` uzu tal-partijiet komuni, listess attrici hija ntitolata illi zzomm il-proprjeta` mixtrija u akkwistata minnha, permezz tal-kuntratt tal-25 ta` Lulju 2007, u titlob lura dik il-parti ta` prezz ta` l-istess proprjeta` li tigi stabbilita mill-Qorti, a tenur ta` Artikolu 1427 tal-Kodici Civili [Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta];

“IX. ILLI nonostante nterpellati, permezz ta` ittra ufficjali tal-11 ta` Settembru 2009 (Dok. F), il-konvenuti baqghu inadempjenti.

“GHALDAQSTANT, jghidu l-konvenuti `l ghaliex m`ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

“1. Tiddikjara illi l-fond ossia maisonette, internament immarkat bin-numru tnejn (2), bil-garaxx, internament immarkat bin-numru erba` (4), u l-partijiet komuni, formanti parti mill-kumpless ta` bini, minghajr numru ufficjali, maghruf bhala “Eljem Residence” fi Triq il-Ghajn, Swieqi, huma kolpiti b`difetti latenti;

“2. Tiddikjara ghalhekk illi l-attrici hija ntitolata illi zzomm il-proprjeta` de quo u li titlob lura dik il-bicca mill-prezz li ghandha tigi stabbilita minn dina l-Onorabbli Qorti;

“3. Tillikwida ghalhekk, okkorrendo bl-opera ta` periti nominandi, dik il-parti tal-prezz illi l-konvenuti ghandhom iroddu lura ossia jhallsu lill-attrici;

“4. Tikkundanna lill-konvenuti, flimkien u solidament bejniethom, sabiex ihallsu lill-attrici dik is-somma hekk likwidata.

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta` l-ittra ufficjali tal-11 ta` Settembru 2009 u tal-Mandat ta` Sekwestru Kawtelatorju pprezentat kontestwalment, flimkien mal-imghax legali dekorribbli mill-25 ta` Lulju 2007 sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

“B`rizerva ghal kull dritt iehor, inkluz dik ta` danni, spettanti lill-attrici skond il-ligi, fil-konfront tal-konvenuti.’

2.2. B'risposta maħlufa ppreżentata fit-22 ta' Diċembru 2007,¹ il-konvenuti wieġbu kif ġej:

“1. Illi mhux minnu li l-proprjeta` in kwistjoni u inter alia l-partijiet in komuni tal-kumpless ta` bini de quo huma kolpiti b`difetti latenti li qed jikkawzaw hsharat, uhud minnhom strutturali, ta` natura konsiderevoli;

“2. Illi jinkombi fuq ir-rikorrenti li taghmel il-prova ta` liema huma dawn id-difetti latenti u fejn qeghdin l-istess difetti latenti li qed jikkawzaw hsharat, kif ukoll liema minnhom huma strutturali u ta` natura konsiderevoli;

“3. Illi r-rikorrenti trid tipprova l-ewwel l-ezistenza ta` livell gholi u perikoluz ta` umidita` li qed tallega li hemm kemm fl-intier tal-fond numru 2 [tnejn] kif ukoll fl-intier tal-garaxx numru 4 [erbgha], u t-tieni li dawn huma kawzati minn xi nuqqas fl-arti u professjoni, jew imperizja minn naha ta` l-intimati, u li tali umdita` mhix kawzata minn terzi;

“4. Illi r-rikorrenti xtrat il-proprjeta` in kwistjoni wara li din rat l-imsemmija proprjeta` u kellha kull opportunita` li tara fejn din hija sitwata u li din hija idoneja ghal bzonnijiet taghha. Illi jinkombi fuq ir-rikorrenti li ggib daww il provi li juru li minhabba l-proprjeta` in kwistjoni u nuqqasijiet attribwibbli lill-intimati li dawn qed ikunu ta` detriment serju saħansitra ghas-saħha fizika u psikologika tar-rikorrenti u ta` binha minuri Jake, li ex admissis jsofri minn kundizzjoni medika;

“5. Illi l-intimati, a spejjez taghhom, diga` wettqu xoghol skond talba tar-rikorrenti sabiex jirrangaw affarijiet fil-proprjeta` in kwistjoni li ma kinitx sodisfatta bihom. Kif jidher fid-dokumenti hawn annessi, l-intimati diga` ghamlu xogholijiet kif mitluba mir-rikorrenti u diga` hallsu sommom ta` flus kif jidher f`ittra datata 15 ta` Ottubru 2008 li turi hlas ta` €5,568.86 [hamest elef hames mija tmienja u sittin euro u sitta u tmenin centezmu] ghal xogholijiet, u €1,500 [elf u hames mitt Euro] bhala kumpens li thallsu lir-rikorrenti;

“6. Ir-rikorrenti trid tipprova kif id-difetti latenti li hi qed tallega li hemm fil-proprjeta` in kwistjoni jnaqqsu sostanzjalment il-valur ta` l-istess proprjeta`. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost huwa ferm probabbli li l-proprjeta` in kwistjoni tiswa aktar illum il-gurnata u dan a bazi tal-principju li l-proprjeta` dejjem takkrexxi fil-valur;

“Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

“Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti toghgobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.”

¹ Fol. 53 et seq.

2.3. Flimkien mat-tweġiba tagħhom il-konvenuti għamlu s-segweni kontro-talba:²

‘Illi r-rikorrenti akkwistat mill-intimati permezz ta` att pubbliku tan-Nutar Edward Flores datat 25 ta` Lulju 2007 proprjeta`, ossia maisonette bin-numru 2 u garaxx bin-numru 4 it-tnejn formanti parti minn kumpless, bl-indirizz “Eljem Residence”, Triq il-Ghajn, Swieqi;

“Illi l-intimati kienu gew avvicinati mir-rikorrenti li allegat li kien hemm diversi hsarat u difetti fil-proprjeta` tagħha;

“Illi l-intimati accettaw li jagħmlu a spejjez tagħhom diversi xogholijiet konsistenti f`garr ta` ghamara, tindif fil-mezzanin, art tal-parquet, kirja ta` residenza alternattiva, membrane, madum u garr ta` oggetti kif jidher fid-dokumenti hawn annessi, liema xogholijiet kif mitluba mir-rikorrenti ammontaw għal €5,568.86 [hamest elef hames mija tmienja u sittin euro u sitta u tmenin centezmu];

“Illi l-intimati minn jeddhom hallsu lir-rikorrenti somma ta` €1,500 [elf u hames mitt Euro] bhala kumpens;

“Illi r-rikorrenti qed tabbuza mill-onesta` u buona fede tar-rikorrenti billi ntavolat kawza u ghamlet mandat ta` sekwestru kawtelatorju sabiex ttipprova tara x`aktar tista` tiggwadanja mill-istess intimati;

“Illi bl-agir tagħha, ir-rikorrenti qed tikkawza danni lill-intimati billi qeghda tivvinta hsarat li ma jeżistux fil-kumpless in kwistjoni, u dan bi pregudizzju kontra l-intimati illi għandhom kull interess li l-kumpless ikun godut mir-residenti kollha, li minflok bl-agir tar-rikorrenti qed jaffaccjaw talbiet frivoli minn residenti ohra;

“Għaldaqstant ir-rikorrenti tghid għaliex din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex, prevja kull dikjarazzjoni opportuna:

“1. Tiddikjara r-rikorrenti hatja ta` arrikkiment indebitu fil-konfront ta` l-intimati;

“2. Tiddikjara r-rikorrenti hatja ta` danni kawzati lill-istess intimati minhabba l-azzjonijiet tagħha;

“3. Tillikwida l-ammont ta` danni, okkorrendo bil-hatra ta` perit;

“4. Tikkundanna r-rikorrenti thallas l-ammont ta` danni hekk likwidati.

² Fol. 57

“Bl-ispejjeż u l-imghax, inkluz dawk tal-mandat ta` sekwestru intavolat ma` din il-kontro talba, kontra r-rikorrenti li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.”

2.4. L-attribi wiegħbet³ kif ġej għat-talba tal-konvenuti:

“1. Illi, in linea preliminari, l-esponenti umilment teccepixxi n-nullita` tal-kontrotalba konvenuta, billi ma gewx segwiti r-rekwiziti formali elenkati fl-artikolu 156 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

“2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba konvenuta għall-arrikkiment indebitu hija insostenibbli u bla bazi, billi ma jeżistux l-elementi rikjesti mill-ligi sabiex tirnexxi din it-talba konvenuta. Effettivament, il-hlasijiet li saru mill-konvenuti saru unikament sabiex jigi rimedjat xogħol hazin li kien sar mill-konvenuti fil-fond de quo. Għandu jigi rimarkat f` dan ir-rigward, illi l-konvenuti lanqas biss qed jitolbu l-hlas lura tal-valur ta` dan l-allegat arrikkiment fil-kontrotalba tagħhom!!

“3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni konvenuta, in kwantu qed tirreklama hlas ta` danni hija wkoll għal kollox insostenibbli u bla bazi, billi lanqas f` dan il-kaz ma jeżistu l-elementi rikjesti mill-ligi sabiex tirnexxi din l-azzjoni. L-azzjoni u l-mandat intavolati mill-esponenti ma sarux b`mod kapriccjuż jew malizzjuż, izda unikament sabiex tissalvagwardja l-interessi tagħha u tal-minuri tagħha, għar-ragunijiet spjegati fl-azzjoni promotorja tagħha, u in segwitu għal diversi interpellazzjonijiet li saru mill-istess esponenti lill-istess konvenuti bit-tama li jigu evitati dawn il-proceduri.

“4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet konvenuti ma humiex biss totalment infondati, sew bhala fatt kif ukoll fid-dritt, billi certament illi l-esponenti ma hijiex hatja tal-akkuzi frivoli u vessatorji tal-konvenuti, izda talli jidher evidenti illi l-konvenuti pprezentaw din il-kontrotalba b`malizzja, sabiex jintavolaw kontestwalment mal-mandat ta` sekwestru f` ammont ezagerat fil-konfront tal-esponenti, unikament sabiex ifixxlu lill-esponenti fl-eżercizzju tad-drittijiet legali tagħha.

“5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri, partikolarment dwar id-danni illi qed jirriklamaw il-konvenuti.”

2.5. Permezz ta' risposta ulterjuri ppreżentata bil-permess tal-Qorti fis-26 ta' Ġunju 2015, il-konvenuti eċċepew illi:

³ Fol. 51

‘Minghajr pregudizzju għall-eccezzjonijiet tagħhom, l-intimati jeccepixxu ulterjorament il-preskrizzjoni ta’ l-azzjoni attrici a tenur ta’ l-artikolu 1431(1) u (2) tal-kap 16.’

2.6. B’sentenza mogħtija fit-30 ta’ Novembru 2015 il-Qorti tal-ewwel grad iddeċidiet bil-mod segwenti:

‘Tichad l-eccezzjoni ulterjuri li ressqu l-konvenuti a tenur tal-Art 1431(1) u (2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“Tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu tal-konvenuti.

“Tilqa’ l-ewwel u t-tieni talbiet attrici.

“Riferibbilment għat-tielet talba attrici, tillikwida s-somma ta’ ghoxrin elf Ewro (€20,000) bhala dik il-parti mill-prezz tal-bejgh li l-konvenuti għandhom ihallsu lura lill-attrici.

“Tilqa’ r-raba’ talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex, flimkien u solidament bejniethom, ihallsu lill-attrici s-somma ta’ ghoxrin elf Ewro (€20,000) li kienet likwidata skond it-tielet talba, bl-imghax legali b’effett mil-lum.

“Tichad l-eccezzjoni preliminari tal-attrici għall-kontrotalba.

“Tilqa’ l-eccezzjonijiet fil-mertu li gabet l-attrici għall-kontrotalba.

“Tichad il-kontrotalba.

“Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, flimkien u solidament bejniethom, ihallsu l-ispejjez kollha ta’ din il-kawza.’

3. B’rikors preżentat fit-18 ta’ Diċembru 2015 il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza u ilmentaw illi:

3.1. L-ecċezzjoni tal-preskrizzjoni kellha tintlaqa’ peress li l-ħlasijiet li saru mill-konvenuti bhala kumpens għad-danni ma jinterrompux it-

terminu ta' preskrizzjoni / dekadenza stipulat f' l-Artikolu 1431 tal-Kap 16;

3.2. L-ammont huwa eċċessiv.

4. L-appellata wieġbet illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma għar-raġunijiet minnha mfissra fl-istess risposta.

Konsiderazzjonijiet.

5. Il-fatti prinċipali huma s-segwenți:

5.1. Fis-27 ta' Diċembru 2006 l-appellata ffirmat konvenju⁴ sabiex tixtri l-*maisonette* numru 2, flimkien ma' garaxx numru 4, formanti parti minn kumpless ta' bini bl-isem *Eljem Residence* fi Triq il-Għajn, Swieqi, bid-dritt ta' użu tal-partijiet komuni tal-kumpless inkluż tal-garaxxijiet;⁵

5.2. L-appellata kienet rat il-*maisonette* u garaxx f'it qabel, fit-tieni ġimgħa ta' Diċembru 2006. Hija xehdet li dak iż-żmien kien lest bil-madum, ġibs, kmamar tal-banju etc u li kien nieqes biss mill-aperturi u l-bibien interni li twaħħlu fit wara.⁶ Min-naħa l-oħra, Joseph Grange li

⁴ Fol. 191.

⁵ Fol. 161.

⁶ Fol. 161.

dak iż-żmien kien il-*partner* tagħha, jgħid li f'dak l-istadju la kien lest il-madum u lanqas il-kmamar tal-banju iżda kien hemm biss il-pajpijiet tal-ilma mhux imqabbdin;⁷

5.3. Mal-konvenju l-partijiet iffirmaw ukoll *completion agreement*⁸ premezz ta' liema l-appellant kellu jeżegwixxi diversi xogħlijiet fl-istess fond, *ossija*, fil-maistonetta nnifisha: '1) *water and electrical points*, 2) *air-condition and washing machine points*, 3) *Intercom*, 4) *Gypsum plaster walls and ceilings*, 5) *Gres floor tiles*, 6) *Ceramic tiles in bathroom and ensuite*, 7) *Walnut front doors*, 8) *Walnut internal doors with glass panels*, 9) *railings in balconies*, 10) *aluminium apertures with single glaze glass*'; u fil-garaxx: '1) *plastered walls (GR1000)*, 2) *Up and Over garage door (metal)*, 3) *electric front door/ gate with preparation for remote control (remote control not included)*', versu l-prezz ta' Lm15,000 li minnhom Lm1,500 tħallsu mal-ftehim u l-kumpliment pagabbli mat-terminazzjoni tax-xogħlijiet jew meta jsir l-akkwist finali, skont liema *eventualità* tavvera ruħha l-aħħar;⁹

5.4. L-appellata xtrat il-fond permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Lulju 2007 għall-prezz ta' Lm53,000 ekwivalenti għal €123,456.79.¹⁰ Tgħid li qabel daħlet fil-fond flimkien maż-żewġ uliedha għamlet ukoll ix-

⁷ Fol. 315.

⁸ Ara klawwola 9 tal-konvenju a fol. 195.

⁹ Fol. 22 *et seq.*

¹⁰ Fol. 5 *et seq.*

xogħlijiet segwenti: (a) żebgħat l-appartament kollu - Lm470; (b) waħħlet kċina - Lm3,024; (c) *coving* - Lm108; (d) *parquet flooring* – Lm815; (e) kellha tbiddel is-*sink* u s-*shower* – Lm220; (f) *insect screens* - €1,099.46; u (g) 4 *airconditioners* – €2,000;¹¹

5.5. Wara ftit xhur tgħix ġol fond in kwistjoni bdiet tinduna li partijiet varji mill-fond bdew jixxarbu b'rata mgħaġġla. Ikkuntatjat lill-appellanti li, wara diversi laqgħat bil-periti u bl-avukati, offrieha tmur tgħix ġo appartament ieħor proprjetà tal-appellanti sakemm huwa jagħmel xogħlijiet rimedjali. L-appellata ħarġet barra mill-fond mertu ta' dan il-każ f'Mejju tal-2008. Ix-xogħlijiet bdew f'Ġunju 2008 a spejjeż tal-appellanti. Wara li nqala' xi madum nstabu pajpijiet tal-ilma mhux imwaħħlin sew.¹² Skont il-konvenut appellant l-ingress tal-ilma probabbilment kien ġej mit-tqegħid tad-*drains* fil-bitħa nterna li ġew irrangati.¹³ L-appellant għamel ukoll *membrane* fil-bitha biex jiġi eliminat kull ingress ta' ilma minn hemmhekk u xogħlijiet rimedjali oħra.¹⁴ L-appellata tgħid li daħlet lura fil-fond flimkien ma' uliedha f'Settembru 2008;

5.6. Permezz ta' skrittura datata 15 ta' Ottubru 2008¹⁵ il-partijiet qablu li l-appellanti wettqu xogħlijiet rimedjali fil-fond tal-appellata fis-

¹¹ Fol. 161.

¹² Dok. MG1 a fol. 264 *et seq.*

¹³ Fol. 262.

¹⁴ Fol. 264, 248 *et seq.*

¹⁵ Fol. 59.

somma ta' €5,568.86 hekk kif spjegati fi prospett a fol. 61. Inoltre, permezz ta' *cheque* maħruġ fl-istess data u msemmi wkoll fil-ftehim, l-appellanti ħallsu lill-appellata kumpens ta' €1,500¹⁶ għall-iskomdu;¹⁷

5.7. Madanakollu, f'Novembru 2008 l-istess problema rrepetiet ruħha kemm fil-*maisonette* kif ukoll fil-garaxx. L-appellata tgħid li reġgħet ikkuntatjat lill-appellanti iżda mingħajr eżitu;¹⁸

5.8. Il-Perit tal-konvenut, l-AIC Bondin, isostni li l-umdità fl-appartament tal-appellata llum ġej minn biċċa ta' terzi li tinsab f'livell aktar għoli mill-art tal-appartament tal-attriċi, liema biċċa tinsab f'binja biswit fuq il-lemin tal-blokk tal-appellata u la għandha madum u lanqas kontrabejt.¹⁹ Jgħid ukoll li l-allegat ingress ta' ilma bl-ebda mod ma kkomprometta l-istruttura;²⁰

5.9. Permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata fil-11 ta' Settembru 2009,²¹ l-appellata interpellat lill-appellanti jroddulha lura l-prezz sħiħ li rċevew mingħandha, flimkien mal-ispejjeż kollha, minħabba allegati difetti latenti fl-istess fond li ma jippermettuliex tagħmel użu minnu għall-iskop li għalih ġie akkwistat;

¹⁶ Fol. 60.

¹⁷ Fol. 248.

¹⁸ Fol. 162.

¹⁹ Fol. 246.

²⁰ Fol. 247.

²¹ Fol. 44.

5.10. FI-20 ta' Novembru 2009 l-appellata ppreżentat il-kawża.

L-eċċezzjoni preliminari tal-attriċi.

6. L-attriċi ssostni li r-rikors tal-appell hu null peress li l-aggravjċi jitrattaw biss dak li ddeċidiet l-ewwel Qorti fir-rigward tal-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenut u tat-talbiet tal-attriċi u l-eċċezzjonijiet fil-mertu, u mhux ukoll fuq dak li ddeċidiet dwar ir-rikonvenzjoni.

7. Fir-rikors tal-appell il-konvenuti talbu lil din il-Qorti sabiex, *“..... tirrevoka u tħassar is-sentenza tal-ewwel Onorabbli Qorti mogħtija fit-30 ta' Novembru 2015 billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija”*.

8. Evidenti li ġialadarba l-konvenuti appellaw biss minn dik il-parti tas-sentenza li ċaħdet l-eċċezzjonijiet li taw għat-talbiet tal-attriċi u laqgħet it-talbiet tal-attriċi, it-talba fir-rikors tal-appell kellha tkun sabiex din il-Qorti tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti u tikkonferma l-kumplament tas-sentenza.

9. Madankollu n-nuqqas li hemm fir-rikors tal-appell ma jwassalx għan-nullita` tal-istess in vista tar-rimedju li joffri l-Art. 143(5) tal-Kap.12.

Dan apparti li minn qari tar-rikors tal-appell hu ċar minn liema parti tas-sentenza sar l-appell. Il-Qorti żżid li in vista ta' dak li ser jingħad b'referenza għall-aggravji tal-appell tal-konvenuti, m'hemmx ħtieġa li jingħata xi provvedimenti. Għalhekk mhux ser tqis iktar l-eċċezzjoni preliminari tal-attriċi.

L-ewwel aggravju – l-eċċezzjoni a tenur tal-Artikolu 1431 tal-Kap. 16

10. F'dan ir-rigward il-Qorti tal-Prim'Istanza qalet:

“L-Art 1431 tal-Kap 16 ighid:–

“(1) L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqghu bil-preskrizzjoni, għal dawk li huma immobbli, bl-eghluq ta` sena minn dak in-nhar tal-kuntratt, u, għal dawk li huma hwejjeg mobbli, bl-eghluq ta` sitt xhur minn dak in-nhar tal-kunsinna tal-haga mibjugha.

“(2) Izda, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-haga, iz-zminijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizzjoni ma jibdewx ighaddu hlief minn dak in-nhar li seta` jkun li hu jikxef dak id-difett.

“...

“Id-dritt ta` l-azzjoni stimatorja huwa moghti lix-xerrej meta id-difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugha jaghmlu dik il-haga “mhux tajba għall-uzu li għalih hija mahsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar”.

“Fil-kaz tal-lum, il-Qorti hija tal-fehma li dan ir-rekwizit huwa stabbilit.

“Dwar termini, il-Qorti tirrileva illi r-rikors guramentat kien prezentat fl-20 ta` Novembru 2009. Il-kuntratt tal-bejgħ sar fil-25 ta` Lulju 2007.

“Mix-xhieda ta` l-attriċi u ta` Joseph Grange, irrizulta li l-attriċi bdiet tinnota l-problemi ta` l-umdità sa minn sitta jew seba` xhur wara li marret tghix fil-post.

“L-attriċi pprezentat rapport tal-Perit Victoria Farrugia Galea datat l-10 ta` Mejju 2008 (fol 165 et seq).

“Lpprezentat rapport ukoll tal-Perit Ruben Sciortino tal-20 ta` Mejju 2008 (fol 179 et seq).

“Il-Perit Sciortino hareg rapport iehor datat 22 ta` April 2009 (a fol 26 talprocess).

“Fil-25 ta` Awissu 2009, l-attrici baghtet ittra legali lill-konvenuti (a fol 190) fejn irrimarkat li “l-imsemmija proprjeta` hija kolpita b` difetti latenti illi jirrendu l-istess proprjeta` fi stat li l-mittenti ma tistax taghmel uzu minnha ghall-iskop li giet akkwistata mill-istess mittenti”.

“Din l-ittra kienet segwita b` ittra ufficjali u wara bil-kawza tal-lum.

“Fuq l-iskorta tal-assjem tal-provi, jidher illi l-attrici kienet ilha taf bil-problema sa minn ftit tax-xhur wara li marret tabita fil-proprjeta` in kwistjoni. Immedjatament ghamlet kuntatt mal-konvenut u mal-periti ta` fiducja taghha.

“Da parti tieghu, il-konvenut accetta r-responsabilita` li jsib tarf tal-problemi riskontrati mill-attrici, kif jirrizulta mill-email Dok RB3. Kif jirrizulta mix-xiehda tieghu, il-konvenut ghamel diversi xogholijiet – spejjez tieghu - sabiex tissolva l-problema. Sahansitra pprova akkomodazzjoni lill-attrici waqt it-tlestija tax-xogholijiet. U hallas lill-attrici ss-somma ta` €1,500 bhala kumpens ghall-inkonvenjent li garrbet. Minkejja x-xogholijiet li saru, il-problema tal-umdit` komplet tant li l-attrici kellha tipprocedi b`azzjoni gudizzjarja.

“Din il-Qorti taf bil-gurisprudenza li tghid illi t-terminu ndikat fl-Art 1431 tal-Kap 16 mhuwiex terminu ta` preskrizzjoni izda ta` dekadenza u allura huwa zmien dettat mill-ordni pubbliku li ma jistax ikun interrott bil-presentata u notifika ta` att gudizzjarju.

“Taf illi t-terminu mhuwiex prorogabbli u li l-inattivita` rrimedjabilment jippregudika d-drittijiet tal-kumpratur ...

“Madanakollu, hekk kif sostniet din il-Qorti (PA/MC) fis-sentenza li tat fil-15 ta` Jannar 2013 fil-kawza “Sergio Sciberras vs Burmarrad Commercials Limited” fejn kienet citata s-sentenza li tat din il-Qorti (PA/JRM) fil-15 ta` Gunju 2011 fil-kawza “Domenic Micallef et vs Mizzi Bros. Limited” il-parti li qanqlet l-eccezzjoni tista` tirrinunzja ghaliha bl-ghemil taghha stess jew bi prova li hemm cirkostanzi li kisru l-mixja tal-preskrizzjoni.

“Komplet issostni din il-Qorti fis-sentenza “Sciberras vs Burammard Commercials Limited” illi l-prova ta` rinunzja jew ksur tal-mixi tal-preskrizzjoni iridu jkun car i inekwivoci li ma jhallu ebda dubbju f`mohh il-gudikant.

“Din il-prova ovvjament tinkombi fuq l-attur u mhux fuq minn jeccepixxi lpreskrizzjoni.

“Inghad ukoll illi sabiex ikun hemm rinunzja, irid jissussisti rikonoxximent li jkun car, formali, esplicitu u nkondizzjonat ...

“Din il-Qorti rat ukoll is-sentenzi citati mill-attrici fosthom dik tat-3 ta' Ottubru 2003 fil-kawza “Emanuel Fava vs Prof John Mamo et noe” (PA/PS) fejn inghad illi:-

“Kwantu ghar-rinunzja din tista' tkun tacita, dezunta per ezempju, minn wegħda tar-riparazzjoni jew tas-sostituzzjoni tal-haga jew tar-restituzzjoni tal-prezz jew ta' proposta tar-rizoluzzjoni konsenswali tal-kuntratt jew addirittura bil-kunsens da parte tal-venditur tal-verfika ta' l-oggett u ta' l-accertament tekniku tal-vizzju.”

“Kif ukoll dik tat-12 ta' Dicembru 2001 fil-kawza “Pierre Ciantar vs Mario Xuereb noe et noe” (PA/RCP) fejn inghad illi:-

“Id-denunzja tal-vizzju lill-venditur, anke ufficjalment, ma tiswix biex izzomm l-azzjoni, u lanqas ma jiswew it-trattativi li, waqt li jkun għaddej iz-zmien, ikun u bdew bejn il-kontraenti biex jirrisolvu d-diffikultajiet li jkun graw, ammenocche bhala effett u fil-kors ta' l-istess trattativi l-venditur ma jkunx spicca biex irrikonoxxa w ammetta l-eżistenza tal-vizzju u l-konsegwenzjali legittimieta' tar-reklam u akkonsentixxa, per ezempju, li jiehu lura l-haga jew jagħmlilha riparazzjonijiet okkorrenti.”

“Abbazi tal-assjem tal-provi, u fl-isfond ta' dawn l-insenjamenti gurisprudenzjali, hija l-fehma konsiderata tal-Qorti illi l-konvenut irrikonoxxa l-eżistenza tad-difett u bix-xogħolijiet ta' riparazzjoni li għamel, a spejjez tiegħu, huwa rrinunzja għat-terminu tad-dekadenza skond l-Art 1431 tal-Kap 16.

“Għalhekk il-Qorti qegħda tichad l-eccezzjoni ulterjuri.”

11. L-appellanti jilmentaw li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni kellha tintlaqa' għaliex il-ħlasijiet ta' €5,568 u €1,500 lill-appellata, saru biss għad-danni. Isostnu li ladarba l-azzjoni m'hijiex kawża għad-danni iżda actio aestimatoria, tali ħlasijiet qatt ma setgħu jinterrompu ż-żmien li jissemma fl-Art. 1431 tal-Kodiċi Ċivili.

12. L-appellata sewwa qalet li fis-sentenza appellata ma ntqalx li l-ħlasijiet li saru jinterrompu l-perjodu li jissemma fl-Art. 1431 tal-Kodiċi

Ċivili, iżda illi l-appellanti rrinunzjaw għat-terminu ta' dekadenza meta rrikonoxxew l-eżistenza tad-difett billi għamlu xogħlijiet ta' riparazzjoni a spejjeż tagħhom.

13. F'dan il-każ irrizulta li l-konvenuti kienu aċċettaw ir-responsabbiltà li jirrimedjaw għad-difetti li hemm fil-fond. Fir-rassenja tal-fatti 'l fuq esposta diġa` ntqal li fis-27 ta' Diċembru 2006 l-attriċi ffirmat konvenju²² sabiex takkwista l-*maisonette* u garaxx in kwistjoni mingħand il-konvenuti. Kontestwalment, l-istess partijiet iffiraw ukoll *completion agreement*²³ premezz ta' liema l-appellant kellu jeżegwixxi *finishing works* kemm fil-*maisonette* kif ukoll fil-garaxx. L-appellant innifsu kkonferma li dawn ix-xogħlijiet tlestew gabel sar il-kuntratt permezz ta' liema l-appellata xtrat il-fond mingħandu²⁴ b'dan illi fid-data tal-kuntratt (25 ta' Lulju 2007) il-fond kien effettivament *finished*.

14. L-appellant xehed:

'l-ingress tal-ilma, il-probabbiltà kienet ġiet fit-tqegħid tad-drains fl-internal yard tal-appartament tagħha. Id-drains kienu taħt il-madum. Qlajna l-madum tal-bitha ... u waqt dan ix-xogħol iddeċidejt li nagħmel membrane fil-bitha biex b'hekk jiġi eliminat kull ingress ta' ilma mill-bitha.

".... ngħid illi sibna d-drains tal-ACs kienu mirduma fit-torba..."²⁵

²² Fol. 191.

²³ Fol. 22 et seq. Ara klawnsola 9 tal-konvenju a fol. 195.

²⁴ Fol. 161 u 261.

²⁵ Fol. 262.

‘... €1,500 ... oltre l-ispejjeż tax-xogħlijiet ... kien għall-hassle li għaddiet minnu l-attriċi’²⁶

15. Mill-provi hu evidenti li t-tiswija li saret mill-appellanti fil-fond bejn Ġunju u Settembru tal-2008 sar bil-għan li jitneħħa d-difett li żviluppa ftit xhur wara li l-appellata daħlet tgħix fl-istess fond. Il-ħlasijiet saru għat-tiswija u wkoll għall-inkonvenjent li sofriet l-attriċi.

16. Fis-sentenza fl-ismijiet **Tancred Manfré v. Carmelo Charles Micallef** deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta’ Frar 2012 ingħad:

‘Illi, fis-sewwa, huwa meqjus li ż-żmien maħsub fl-artikolu 1431 m’huwiex daqstant żmien preskrittiv daqs kemm wieħed ta’ dekadenza, b’mod li l-azzjoni trid tinbeda sa ma jagħlaq dak iż-żmien u ma jistax jitwal bil-ħruġ ta’ att gudizzjarju. Lanqas ma jirriżulta f’dan il-każ li l-bejjiegħ għaraf l-eżistenza tad-difett riskontrat mill-attur xerrej jew intrabat li jara jirrangahx, f’liema każ hemm il-fehma li ż-żmien tad-dekadenza jitwaqqaf u jerga’ jibda mill-ġdid b’“obbligazzjoni awtonoma ġdida, novattiva ta’ dik l-obbligazzjoni oriġinarja tal-garanzija”,’

17. F’dik is-sentenza saret referenza għal sentenza oħra tal-istess qorti fl-ismijiet **Emanuel Fava v. Prof. John Mamo et noe et**, tat-3 ta’ Ottubru 2003 fejn ingħad:

‘Tezisti indiskutibilment konkordanza illi għas-success ta’ din ix-xorta ta’ azzjoni, oltre l-prova tar-rekwiziti fuq delinejati, del resto prefissi wkoll bl-Artikolu 1424 tal-Kodici Civili, l-attur jehtieglu jipproponi din l-istess azzjoni tiegħu fit-terminu stabbilit fl-Artikolu 1431 ta’ l-istess Kodici. Inkella, jekk hu jhalli dak it-terminu għaddej inutilment huwa jigi li rremedjabilment ippregudika d-dritt tiegħu li jitlob dikjarazzjoni gudizzjarja li l-oggett komprat minnu kien affett minn difett mohbi ...;

Il-kontroversja li kienet tezisti fil-kazistika jekk dan it-terminu huwiex wieħed ta’ preskrizzjoni jew ta’ dekadenza ilha ormai li giet

²⁶ Fol. 248.

abbandunata. Huwa ormai ben stabbilit illi dan it-terminu hu wiehed ta' dekadenza "b'mod li jekk l-azzjoni ma tigix esperita fi zmien dak ix-xahar l-istess tigi perenta" ...;

"Biex allura l-attur qua xerrej ikun jista' jsostni l-azzjoni tieghu wara d-dekors taz-zmien jehtieglu jipprova illi huwa fiz-zmien utili nforma lill-venditur bil-vizzju tal-haga, u li dan, f'dak iz-zmien, ipprometta li jiehu l-haga lura, jew almenu rrikonoxxa jew ma kkontrastax l-ezistenza tal-vizzju ...

“ ...

"Dan appena premess ghandu jfisser illi una volta tivverifika ruhha d-dekadenza, l-akkwirent jista' jirrikupra d-dritt tieghu għall-azzjoni in garanzija fil-kaz biss li l-venditur jirrikonoxxi l-ezistenza tad-difett jew dan addirittura jirrinunzja għad-dekadenza nnifisha;

"Ir-rikonoxximent da parte tal-venditur tal-vizzju fl-oġġett mibjugħ akkumpanjat mill-impenn ta' l-eliminazzjoni tad-difett jaqhti fil-fehma ta' din il-Qorti lok qħall-obbligazzjoni awtonoma qdida, novattiva ta' dik l-obbligazzjoni originarja tal-garanzija qħall-vizzji okkulti;"

18. Sa dak iż-żmien ma kienet saret l-ebda kawża, ovvjament għar-raġuni li kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-appellanti ser jirrimedjaw għad-difett li tfaċċa wara l-bejgħ tal-fond lill-appellata. Fil-fatt hekk għamlu, iżda hu evidenti li l-problema hemm baqgħet. Hu ovvju li f'dawk iċ-ċirkostanzi ma kien hemm l-ebda skop jew ġustifikazzjoni sabiex l-appellata tippreżenta kawża.

19. L-appellata spjegat kif wara x-xogħlijiet li saru mill-appellanti daħlet lura fil-fond f'Settembru 2008. Qalet li f'Novembru tal-2008 il-problema reġgħat tfaċċat u għalkemm ippruvat terġa' tikkomunika mal-appellanti, din id-darba ma kienx hemm koperazzjoni. Dan minkejja li sejñitilhom b'ittra legali u oħra uffiċjali,²⁷ u fl-20 ta' Novembru 2009

²⁷ Fol. 190 u 44.

ippreżentat il-kawża. Evidenti li minkejja x-xogħlijiet li sar mill-appellanti, il-problema hemm baqgħet tant li l-umdità` reġgħet ħarġet.

20. Fis-sentenza **Sergio Sciberras v. Burmarrad Commercials Limited** tat-28 ta' April 2017, din il-Qorti qalet:

“Din il-Qorti tirribadixxi l-principju in materja li (1) l-azzjoni attrici bazata fuq difett mohbi hija soggettata għal terminu ta' sitt xhur; (2) li dan il-perijodu huwa wiehed ta' dekadenza; (3) li dan it-terminu jibda jghaddi minn dak inhar li x-xerrej seta' jikxef id-difett; (4) li jista' jsir rikonixximent tal-allegat vizzju da parti tal-venditur u (5) li r-rikonoxximent ried ikun car, formali, esplicitu u inkondizzjonat. Dawn il-principji jirrizultaw mill-ligi u mill-gurisprudenza tal-qradi tagħna, kif tajjeb gie muri fis-sentenza tal-ewwel Qorti”.

21. Wara li tlestew it-tiswijiet u l-appellata marret lura tgħix fil-fond, ovvjament kienet ġustifikata li temmen li l-problema kienet ġiet riżolta darba għal dejjem. Madankollu jirriżulta li reġa' inkixef id-difett għaliex l-umdità` reġgħet ħarġet. Madankollu m'hemmx prova li minn meta reġa' inkixef id-difett b'iktar umdità` sad-data tal-preżentata tal-kawża (20 ta' Novembru 2009), kienet għaddiet is-sena kontemplata fl-Art. 1431 tal-Kodiċi Ċivili.

22. Għaldaqstant, tiċċad l-ewwel aggravju.

It-tieni aggravju – Il-mertu.

23. Permezz tat-tieni aggravju l-appellanti jirreferu għall-Artikolu 1426 tal-Kap. 16 li jipprovdi:

‘Iżda, huwa jwieġeb għad-difetti li ma jidhrux, ukoll jekk ma kienx jaf bihom, kemm-il darba ma jkunx ftiehem li, f’dan il-każ, m’għandux ikun obbligat għal ebda garanzija.’

24. Jgħidu li s-sentenza appellata hi żbaljata għaliex:

(i) skont il-perit tekniku, wara li kienu saru x-xogħlijiet rimedjali ma kienx għad hemm problema ta’ umdità iżda biss *rising damp* li kien nixef. Konsegwentement kien fadal biss li jsiru t-tiswijiet sabiex l-attriċi twaqqa’ l-kisi u jitbajjad kullimkien, liema xogħlijiet ġew stmati fis-somma ta’ €3,900. L-istess perit ikkonferma wkoll li ma kienx għad hemm difett moħbi;

(ii) L-ewwel Qorti reġgħat ikkomputat ix-xogħlijiet rimedjali li kienu diġa` tħallsu minnhom biex b’hekk l-appellata ħadet vantaġġ doppju;

(iii) L-ewwel Qorti ma tatx motivazzjoni għas-somma minnha mnaqqsa mill-prezz tal-bejgħ.

25. L-ewwel Qorti nkarigat lill-Perit Mario Cassar bħala perit tekniku sabiex imur fil-fond, jiġbor ix-xhieda tal-partijiet u jirrelata dwar it-talba tal-attriċi u l-kontro-talba tal-konvenuti fid-dawl tat-tweġibiet rispettivi.²⁸ Permezz ta’ rapport ipprezentat fit-30 ta’ Settembru 2013 u maħluf fl-4 ta’ Novembru 2013,²⁹ l-imsemmi Perit irrapporta hekk:

‘13) KONSTATAZZJONIJIET TEKNICI

²⁸ Fol. 69 u 78.

²⁹ Fol. 103 *et seq.*

“I. Illi l-kostruzzjoni tal-blokka apparatamenti taht konsiderazzjoni kienet ta` livell u kwalita` tajba u ttiehdu l-prekawzjonijiet kollha ragjonevoli biex jipprekludu l-ingress ta` ilmijiet mill-propjetajiet miftuha adjacenti ta` terzi. Dan billi nbena hajt addizzjonali biex minnu ikun jista` jiddrejna l-ilma u gie applikat ukoll waterproofing membrane. Madanakollu, kien hemm xi nuqqas fl-istess kostruzzjoni li ppermettiet l-ingress ta` l-ilma fl-istess blokka.

“II. Ix-xquq fil-konkos tas-soqfa ma jikkostitwux difetti strutturali u ma humiex difetti latenti.

“III. Illi l-esponent ikkonstata illi kien hemm tlett sorsi probabbli minn fejn seta` dahal l-ilma taht il-madum tal-ppartament tar-rikorrenti:

- a) Mill-gnien ta` terzi li jigi fuq il-lemin u wara tal-blokka;*
- b) Mill-fond miftuh ghall-elementi li jinsab fuq il-lemin tal-blokka;*
- c) Mid-drains li kien hemm fil-bitha, jew drains tal-air conditioning units.*

“IV. Dwar l-ewwel sors ma seta` jsir xejn, hlief illi l-konvenut jaghmel l-igloos (unit tal-plastic li tixbah igloo, gholja madwar 74 mm sa 200 mm, mtaqqba, li minnha jghaddi l-ilma), taht il-madum tal-appartament adjacenti, biex dawn ma jhallux xi ilma jghaddi ghall-appartament tar-rikorrenti.

“V. Dwar it-tieni sors probabbli ta` ingress ta` ilma, il-konvenuta seta` biss japplika impermejabilizzazzjoni, fil-livell tal-hitan tal-basement, kif fil-fatt ghamel. Biss xi dettal ma hadimx.

“VI. Dwar id-drains, dawn bidilhom u ghamel waterproofing tanking fil-bitha.

“VII. Illi f`binja bhal din tkun diffiċli hafna biex tippermejabilizzaha sakemm ikun hemm xi ambjent bhal gnien jew btiehi adjacenti u li ghalhekk iservu ta` l-qugħ ta` l-ilmijiet tax-xita. Minn naha tieghu l-ilma taht pressjoni vertikali (head) ifittex u dejjem isib il-post l-izjed baxx u jiskula għal hemm. F` dan il-kaz, minkejja l-provvedimenti kollha mehuda waqt il-kostruzzjoni tal-binja, xorta wahda ppenetra l-ilma, għax sab punt dghajef fil-kostruzzjoni.

“VIII. Għalhekk minn dak li l-esponenti ikkonstata, l-appartament binnumru 2 u l-garaxx numru 4, proprjeta` tar-rikorrenti, huma kolpiti b` difett latent, li jikkonsistu f` rising dampness fil-hitan, mit-torba mxarba ta` taht il-madum.

“14) KONKLUSJONIJET

“1) Għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tigi milqugħa, kif gie ppruvat aktar `il fuq.

“2) Dwar it-tieni talba, din ghandha tigi milqugha u l-attrici hija ntitolata illi zzomm il-propjeta` de qua u li titlob lura dik il-bicca mill-prezz li l-quantum ghandu jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

“3) Wara li l-esponent ikkunsidra l-fatturi rilevanti huwa tal-fehma illi l-parti tal-prezz illi l-konvenuti ghandhom iroddu lura ossija jhallsu lill-attrici, jammonta ghal EUR 3,900, (EUR 2,400 fir-rigward biex jigi mizbugh mill-gdid l-appartament tar-rikorrenti u ghal EUR 1,500 fir-rigward tal-garaxx).

“4) Ghalhekk il-konvenuti, flimkien u solidament bejniethom, ghandhom ihallsu lill-attrici s-somma likwidata ta` EUR 3,900 bhala tnaqqis mill-prezz tal-propjeta`.

“5) Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ma ghandhiex tintlaqa`.

“6) Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti ma ghandhiex tintlaqa` ghax filfatt gie ppruvat illi jirrizultaw difetti latenti fil-propjeta` tar-rikorrenti.

“7) Illi t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti ma ghandhiex tintlaqa` ghaliex filfatt gie ppruvat l-ezistenza ta` livell gholi ta` umdita`.

“8) Illi t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti ma ghandhiex tintlaqa`. Dan ghaliex dawn id-difetti jissejhu latenti, ghax waqt l-akkwist tal-propjeta` r-rikorrenti ma setghetx tinduna bihom u kienu mohbija.

“9) Illi r-raba` eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tintlaqa` ghaliex dan filfatt gie ppruvat waqt il-gbir tal-provi.

“10) Illi l-hames eccezzjoni tal-konvenuti ma ghandhiex tintlaqa` ghaliex mhux bilfors illi dawn id-difetti jnaqqsu sostanzjalment il-valur ta` l-istess proprjeta, jistghu jnaqqsulha l-valur b`ammont li ma jikkwalifikax bhala sostanzjali, u jekk il-propjeta` tiswa aktar illum, dan mhux zgur attribwibbli ghad-difetti latenti, jew ghax-xogholijiet imwettqa mill-konvenut biex jirrangahom.

“11) L-esponent huwa tal-opinjoni illi l-kontrotalba tal-konvenut, ma tirrizultax.’

26. Sussegwentment, il-perit tekniku Mario Cassar wiegeb għad-domandi tal-appellata in eskussjoni³⁰ u kompla jixhed fit-tul fis-seduta tat-3 ta' Marzu 2014, in kontro-eżami fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2014 u in ri-eżami fl-udjenza tas-16 ta' Ġunju 2014. L-ewwel Qorti qalet:

³⁰ Fol. 422.

“Waqt li kien qed iwiegeb ghal domandi in eskussjoni, il-perit tekniku spjega li mill-provi, irrizulta li nbena hajt ta` konkos. Fisser illi bejn konkos li jkun qaghad u konkos gdid tiffirma cold joint u dan inghata waterproofing. Qal illi sa fejn seta`, ix-xoghol sar tajjeb. Kien konvint illi saru x-xogholijiet kollha li setghu jsiru fic-cirkostanzi. Meta hajt ikun ta` certa gholi, ma jsirx f`daqqa. Qal illi hija norma li jinghata zewg metri jew tlett mertu konkos f`daqqa; imbaghadjejjkun hemm aktar, tinghata t-tieni tefgha ta` konkos. Ghalkemm isir waterproofing, huwa jissusspetta li l-uniku punt mnejn seta` jidhol l-ilma kien bejn il-cold joints. Huwa kkonferma li ezamina ritratti li minnhom kien jidher il-waterproofing. Huwa ma setax jara l-waterproofing peress li kien fil-parti mghottija. Id-difett latenti kien jikkonsisti mill-umdit` li telghet mal-hitan. Huwa sostna li x-xerrej ma setax jinduna biha meta xtara l-post.

“Il-perit tekniku kompla fisser illi l-konvenut bidel il-madum tal-bitha interna tal-fond tal-attrici. Kienu verifikati l-pajpijiet ta` l-ilma. Kien hemm problema fid-drian ta` l-airconditioner. Sostna illi waqt l-access irrizulta li fil-hitan ma kienx hemm umdit` u dan skond readings illi ttiehdu bil-meter tal-umdit`. Ix-xogholijiet li ghamel il-konvenut saru qabel saret din il-kawza u qabel l-access tal-Qorti. Il-perit tekniku kkonferma li huwa ra sinjali ta` ingress ta` ilma anke waqt it-tieni access li zamm hu. Spjega illi bil-fatt illi l-garage kien qed jinzamm maghluq, ma kienx qed ighin il-problema ta` l-umdit`. Huwa kejjel il-livell ta` l-umdit` fil-garaxx ta` l-attrici. Stqarr illi ma kienx ghadu jqattar l-ilma fil-livell tal-kumpless tal-garaxxijiet bhalma kien innotat fl-ewwel access.

“Il-perit tekniku kompla jfisser illi x-xogholijiet li saru fis-sit adjacenti konsistenti fl-igloos kellhom aktar probabilita` li jeliminaw il-problema ta` l-umdit` mix-xogholijiet li saru fil-post ta` l-attrici. B`igloos huwa fisser li dawn ikunu tip ta` inverted bowls li jkunu mtaqqbin u ghalhekk l-arja tkun tista` tghaddi minn tahthom. Li kieku sar dan ix-xoghol fil-proprjeta` ta` l-attrici, seta`jghin is-sitwazzjoni. Qal illi meta kien qed jibni l-konvenut, kienu ttiehdu l-prekawzjonijiet kollha sabiex tigi evitata l-problema ta` ingress ta` ilma. L-ilma dahal wara li tlesta x-xoghol. Billi l-igloos huwa xoghol rimedjali, ma jsirx meta jkun qed isir ix-xoghol. Biex isiru l-igloos trid tingala` l-art kollha u joghla kollox. Jista` jkun li tingala` problema ohra fil-kaz li l-internal height ma jkunx approvat mid-Dipartiment tas-Sanita`.

“Skond il-perit tekniku ma kienx ghad hemm problema ta` umdit`.

“Stqarr illi meta huwa gie biex jillikwida t-tnaqqis fil-prezz, huwa ma hax in konsiderazzjoni c-certifikati medici, u l-effett li d-difett mohbi kellu fuq issahha tal-attrici u tal-familja taghha.

“Qal illi s-somma ta` €3,900 kienet tirraprezenta l-ispejjez li trid tinkorri l-attrici sabiex tirranga l-post taghha. It-tibjid tal-post kien mehtieg ghaliex kienu ghadhom jidhru t-tbajja` fejn kien hemm l-ilma.

“Fuq domanda specifika ta` din il-Qorti, il-perit tekniku fisser illi sabiex ikkwantifika r-riduzzjoni fil-prezz huwa kkalkola kemm kienet l-ispiza involuta biex isiru tiswijiet fil-post. Il-valur tal-post baqa` l-istess valur matul is-seba` snin li ghaddew.

“Fil-kontroeżami, il-perit tekniku kkonferma li l-umdità kienet irrizultat ta` ilmijiet. It-torba xxarrbet minhabba problema li kien hemm fid-drains jew pipe works li kkaguna rising damp. Meta sar l-ahhar access, ma kienx jidher li kien hemm aktar problemi ta` umdità. Ikkonferma illi qabel saret il-kawza kienu saru hafna xogholijiet rimedjali. Meta l-attrici akkwistat il-post, ma kienx hemm tracci ta` umdità. Kien tal-fehma li l-konvenut ghamel dak kollu li seta` biex jaghmel binja skont is-sengha u l-arti. Dak li gara kien li l-hajt fil-livell tal-basement ma nghatax spore wahda ta` konkos u ghalhekk jiffurmaw cold joints. Anke jekk isir waterproofing jista` jaghti l-kaz li jidhol ilma minn dawn il-joints. Qal illi suppost issir flat dumbel ossija bicca rubber li tiddahhal f` nofs il-konkos li jkun inghata, izda din ma saritx. Il-perit tekniku cahad li l-ispejjeż li kkalkola bhala riduzzjoni kienu jammontaw ghal wear and tear. Insista li kien hemm rising damp li kien nixef u ghalhekk kien baqa` biss li jsiru t-tiswijiet. Il-madum u t-torba ta` gewwa ma gewx mibdula; ghalhekk it-torba baqghet umda. Huwa kkonkluda li llum ma hemmx difett mohbi fil-post u li l-istima li wasal ghalha kienet l-ispiza tax-xogholijiet riparatorji biex l-attrici twaqqà l-kisi li nbezaq u jitbajjad kullimkien. Dak kien jikkostitwixxi d-deprezzament fil-prezz tal-post.

“Fir-rieżami, il-perit tekniku kkonferma li ma kienx ghad hemm difett mohbi. L-ingress ta` ilma seta` jigi kkostatat wara li nxtara l-appartament. Mistoqsi mill-Qorti dwar jekk ladarba ma kienx ghadu jeżisti difett latenti kellux il-prezz tal-bejgh jibqa` l-istess, il-perit tekniku ghamilha cara li huwa kien jaghti parir lil klijent potenzjali tieghu f` kaz bhal dan tal-lum illi l-prezz kellu jonqos bil-prezz tax-xogholijiet li kienu necessarji. Ghalkemm id-difett ma kienx ghadu hemm, id-difett kif kien qabel ikkaguna hsarat li l-valur taghhom kien jikkostitwixxi r-riduzzjoni fil-prezz. Meta muri ritratti li ttiehdu fil-post ta` l-attrici, il-perit tekniku baqa` jinsisti li fl-ahhar access li zamm, il-meter ma kienx indika li kien hemm umdità.”

27. Wara dik id-deposizzjoni l-ewwel Qorti għamlet aċċess fil-post fil-presenza tal-perit tekniku. Il-verbal tal-aċċess sar mill-istess perit u jaqra:³¹

‘Illi waqt l-access l-esponent ghamel referenza ghal-ritratti illi huwa kien ha waqt l-accessi precedenti meta kienu ttiehdu readings tal-umdità minn diversi nhawi tad-dar. F`dak l-access ma kienx irrizulta illi kien

³¹ Fol. 497.

hemm xi nhawi illi kienu umduzi, minkejja illi dawn kellhom tbajja ta' umdita' passata.

"F'dan l-ahhar access irrizultaw zewg inhawi partikolari illi kienu umduzi, u specifikament f'lok fil-kcina, illi minn barra fuq in-naha tal-bitha nterna hemm gulley.

"Il-lok l-iehor huwa hekk kif wiehed jidhol mill-bieb ta' barra fuq ix-xellug tieghu."

28. Il-perit tekniku reġa' xehed fl-udjenza tat-23 ta' April 2015 u kkonferma li l-fond għadu milqut minn difett latenti.³²

"Xhud: L-aċċess jien innutajt żewġ punti li jiena semmejthom lill-Qorti fil-kċina u barra tal-istess ħajt.

"Qorti: Jigifieri fl-internal yard.

"Xhud: Eżatt li dak huwa lok wieħed. Iva u kif titthol mill-bieb ta' barra fuq in-naħa tax-xellug ...

"Qorti: U għadu hemm.

"Xhud: U għadu hemm biss huwa kkonċentrat ma nistax jien nikkonkludi li huwa mifrux mad-dar kollha.

"Qorti: Pero daww l-istimi li għamilt jibqgħu jgħoddu anke llum wara dak l-aċċess.

"Xhud: Jiena qrajt kolli tliet elef u disa' mija, iva jagħmel sens dik ir-riduzzjoni.

"Qorti: Anke llum.

"Xhud: Of course.

"Qorti: Anke llum wara dak l-aċċess.

"Xhud: Of course."³³

³² Fol. 505 – 506.

³³ Fol. 508.

29. Huwa ċar minn dan li skont il-perit tekniku, prova li ma ġietx kontradetta, id-difett latenti li kien milqut bih l-fond proprjetà tal-appellata ma ġiex eliminat bix-xogħlijiet li saru mill-appellanti matul l-2008. Għalhekk, l-ewwel parti ta' dan l-aggravju tirriżulta nfondata u l-ewwel Qorti kellha raġun tilqa' l-ewwel talba attriċi.

30. Fir-rigward tat-tieni, it-tielet u r-raba' talba, il-Qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet segwenti:

'2) It-tieni talba

“ ...

“It-tieni talba attriċi tirriżulta fondata għaliex l-elementi tal-azzjoni kienu ppruvati. Il-fond mibjugħ lill-attriċi kien intiz għal skop abitattiv. Mhuwiex accettabbli li l-fond mibjugħ kellu jkun soġġett għal tiswijiet (anke jekk a spejjez tal-konvenuti) li baqqu ma rrisolvewx il-problema tal-umdità`. Din il-Qorti marret darbtejn fuq il-post u l-umdità` kienet evidenti ictu oculi fiz-zewg okkazzjonijiet. Il-kondizzjonijiet tal-actio aestimatoria huma sodisfatti. Persuna li tokkupa post għal skop ta` residenza ma tistax tkun kostretta tghix mal- umdità` tal-post, bhal donnu l-umdità` ssir parti mill-esistenza tagħha, għaliex il-vendituri ma sabux tariff tad-difett. Aktar u aktar fil-kaz tal-lum fejn irriżulta illi ma kien jidher xejn meta sar il-kuntratt.

“Huwa għal kollox irrilevanti l-argument li gabu l-konvenuti fir-risposta guramentata tagħhom illi bejn id-data tal-kuntratt u llum, il-post tal-attriċi zdieg fil-valur, u allura ma għandux ikun hemm kwistjoni ta` rifuzjoni ta` parti mill-prezz minhabba d-difett mohbi. Din taz-zieda fil-prezz hija affermazzjoni tal-konvenuti mhux prova. Fil-fatt fl-istadju tal-gbir tal-prova, il-konvenuti ma gabu l-ebda prova li l-postr tal-attriċi zdieg fil-valur. Inoltre mhux il-postijiet kollha jizdiegdu fil-valur aktar ma jghaddi z-zmien. Diversi huma l-konsiderazzjonijiet li jiddeterminaw awment fil-valur ta` post fosthom illokalita`, id-daqs, l-eta` tal-post, il-kondizzjoni, il-qagħda generali tas-suq u fatturi ohra kontingenti; għalkemm kollox possibbli, fl-istess waqt mhuwiex probabbli li post li minn zmien għal zmien ibati mill-umdità` jizdiegdu fil-valur. Fi kwalunkwe kaz, l-allegazzjoni tal-konvenuti dwar iz-zieda fil-valur ma tistax tregi bħala difiza kontra l-azzjoni stimatorja għaliex il-kriterju mhuwiex il-valur tal-post illum izda illi kieku kienet taf bid-difett mohbi l-attriċi kienet toffri prezz izgħar għall-akkwist. It-tieni talba qegħda tkun milqugħa wkoll.

“3) It-tielet talba

“Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti illi hemm lok ghal rifuzjoni tal-prezz tal-bejgh li hallset l-attrici.

“Jirrizulta li l-prezz li hallset l-attrici biex takkwista l-fond kien €123,456.79 (ekwivalenti ghal Lm 53,000).

“Din il-Qorti tirrileva illi l-perit tekniku ma ddeterminax kemm mill-prezz tal-bejgh il-konvenuti kellhom iroddu lill-attrici.

“Li ghamel il-perit tekniku kien illi ghamel stima ta` l-ispiza nvoluta sabiex jitnehhew l-effetti u l-konsegwenzi tal-umdità`.

“...

“Dan premess, l-istima tal-perit tekniku ghall-fini tal-azzjoni stimatorja mhijiex kondiviza mill-Qorti ghaliex l-azzjoni stimatorja skond l-Art 1427 tal-Kap 16 mhijiex azzjoni ghal danni.

“L-element tad-danni jidhol biss jekk jirrizultaw ic-cirkostanzi kontemplati mill-Art 1429 tal-Kap 16 u tkun saret talba ghal-likwidazzjoni u hlas taghhom – talbiet illi l-attrici ma ghamlitx fil-kawza tal-lum.

“Din il-Qorti tghid illi ladarba kienu accertati difetti mohbija, ladarba kienu sodisfatti r-rekwiziti tal-Art 1424 tal-Kap 16, u ladarba l-ammont mill-prezz li ghandu jkun rifuz jigi determinat mill-Qorti skond l-Art 1427 tal-Kap 16, il-Qorti sejra tiehu in konsiderazzjoni l-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku bhala gwida biss mhux sabiex tillikwida danni (li hija prekluzza milli taghmel) izda sabiex tasal ghal likwidazzjoni arbitrio boni viri tal-prezz li ghandu jigi rifuz mill-konvenuti.

“Il-perit tekniku jsemmi l-figura ta` €3,900 bhala prezz ta` xoghol rimedjali agguntivi.

“Il-Qorti qieset il-fatt illi sabiex saru xogholijiet rimedjali mill-konvenuti ntefget is-somma ta` €5,568.86c.

“Thallset ukoll is-somma ta` €1,500 bhala kumpens addizzjonali lill-attrici ghall-inkonvenjent li garrbet.

“Il-Qorti hadet konjizzjoni wkoll tac-certifikati medici u anke xhieda moghtija mit-tabib kuranti tal-attrici fejn irrizulta li l-istat umduz qed jaffettwa b` mod negattiv il-kondizzjoni medika ta` l-attrici u uliedha – provi dawn li ex admissis kienu injorati mill-perit tekniku.

“Tenut kont ta` dan kollu, il-Qorti qeghda tillikwida s-somma ta` €20,000 bhala dik il-parti mill-prezz tal-bejgh li l-konvenuti ghandhom iroddu lill-attrici.

“4) Ir-raba` talba

“Din hija talba konsegwenzjali ghat-tielet talba.

“Il-Qorti qeghda tilqa` din it-talba.

“...

“Ladarba si trattava ta` ammont da liquidarsi, l-imghax legali ghandu jibda jiddekorri mil-lum.”

31. L-Artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li f'kawża ta' din ix-xorta xerrej jista' jzomm il-ħaġa bid-difett latenti u jitlob lura dik il-bieċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-Qorti. Fis-sentenza fl-ismijiet **Martin Bajada v. Anthony Paul Demajo noe**, deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fis-7 ta' Novembru 1988 intqal:

‘Illi fil-każ ta’ l-actio aestimatoria, il-Qorti għandha tistabilixxi x’ammont anqas kien iħallas ix-xerrej kieku, fil-mument tax-xiri, kien jaf bid-difett. Din hi materja pjuttost soġġettiva u fl-istess ħin mhux bilfors tkun involuta l-ispiża neċessarja għar-rimedju tad-difett meta nkixef. Ir-riċerka li għandha tagħmel il-Qorti hija neċessarjament u unikament relatata għaż-żmien li fih sar il-kuntratt tax-xiri. Il-kriterju sostanzjali skond l-artikolu 1424 tal-Kodiċi Ċivili huwa: li kieku x-xerrej kien jaf bid-difett dakinhar li resaq għall-kuntratt, kemm kien joffri prezz anqas milli ħallas?’

32. L-attriċi appellata ma tgħidx x’kienet tkun is-somma minnha offruta għall-fond kieku d-difett latenti llum ravviżat kien evidenti meta sar l-akkwist. Talbet iżda li tali somma tiġi fissata mill-Qorti bl-għajnuna ta’ perit. F’dan il-każ il-perit tekniku għamel biss stima ta’ danni. Mistoqsi x’valur kien jagħti tal-fond u l-garaxx *de quo* fid-data tal-akkwist kieku d-difett ma kienx wieħed latenti iżda viżibbli, jgħid li kien inaqqas biss il-valur tax-xogħlijiet neċessarji sabiex tali difett jiġi rranġat. Però kkonċeda

li ma kkonsidrax affarijiet oħra bħall-kundizzjoni medika tal-attriċi u binha. Finalment jgħid li kieku l-appellata kienet kliġenta tiegħu fiż-żmien in kwisjoni u d-difett kien manifest meta sar l-akkwist, in vista tal-kundizzjoni medika tal-appellata u ta' binha kien probabbilment itiha parir ma tixtrix il-fond in kwistjoni.³⁴

33. Likwidazzjoni *arbitrio boni viri* ssir meta jkun diffiċli li titressaq prova ta' valur b'mezzi ordinarji. Dan huwa proprju l-każ tal-lum fejn il-Qorti tal-ewwel grad riedet tasal biex tiddetermina x'porzjon mill-prezz tal-akkwist għandu jingħata lura lill-appellata bħala konsegwenza tad-difett latenti li fih il-fond. F'ċirkostanzi simili m'huwiex possibbli li l-Qorti tagħti rendikont ta' kalkolu matematiku li jwassal għal somma preċiża bħal ma jsir meta jiġu likwidati d-danni. Hu biżżejjed li fil-konsiderazzjonijiet ikun hemm spjegazzjoni ċara ta' x'wassal lil dik il-Qorti biex tiffissa l-ammont li l-bejjiegħ għandu jhallas lura lix-xerrej mill-prezz tal-akkwist.

34. F'dan il-każ il-Qorti tal-ewwel istanza llikwidat is-somma ta' €20,000 bħala dik il-parti mill-prezz tal-bejgħ li l-konvenuti għandhom iroddu lill-attriċi wara li gieset: id-data tal-akkwist; il-prezz imħallas; l-ispejjeż li tħallsu sabiex jitneħħew l-effetti u l-konsegwenzi tal-umdità` li kienet ħarġet sa dak iż-żmien; l-inkonvenjent li sofriet l-appellata u uliedha; u l-kundizzjoni medika tal-appellata u binha. Motivazzjonijiet li

³⁴ Fol. 450

fil-fehma ta' din il-Qorti huma ċari u suffiċjenti sabiex isostnu s-somma minnha likwidata.

35. Huwa minnu li l-appellanti diġa` nefqu s-somma ta' €5,568 meta ppruvaw jirrimedjaw għad-difett in kwistjoni. Madanakollu dawk ix-xogħlijiet rimedjali ma solvewx il-problema b'dan illi, kuntarjament għal dak li jallegaw l-appellanti, l-appellata mhi qed tgawdi minn ebda vantaġġ doppju. L-istess argument japplika għas-somma ta' €1,500 imħallsa lill-appellata fl-2008 għall-inkonvenjent sa dak iż-żmien meta kellha toħroġ minn darha sakemm saru t-tiswijiet.

36. Għaldaqstant, tiċhad it-tieni aggravju.

Għal dawn il-motivi tiċhad l-appell tal-appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjeż kollha kontribom.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Registratur
rm