QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

MAĠISTRAT
DR RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Nru.: 1/2018 RM

Brian Fenech (K.I. 116588M)

-Vs-

Sharon Magri (K.I. 66077M) u KPJ Company Limited (C-56016)

Illum, 7 ta' Marzu 2022

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors pprezentat minn Brian Fenech fir-Registru ta' din il-Qorti fit-28 ta' Diċembru 2017 li permezz tiegħu talab lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuti Sharon Magri u KPJ Company Limited iħallsuh is-somma ta' Euro 10.145.74 jew somma oħra verjuri rappreżentanti danni sofferti mill-attur kawża ta' difett moħbi, meta huwa xtara l-fond 3A, The Terrace, Triq Rużar Briffa, Mosta mingħand il-konvenuti. Illi l-ħsarat huma konsistenti fi ħsarat minħabba perkolazzjoni ta' ilma minn fondi sovrastanti.

Illi għall-finijiet ta' kompetenza ġie dikjarat li l-pretensjoni ma tmurx oltre l-kompetenza ta' din il-Qort, bl-ispejjeż u bil-konvenuti jibqgħu inġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta pprezentata mill-konvenuti Sharon Magri u KPJ Company Limited fit-8 ta' Frar 2018 fejn ġie eċċepit:-

1. Illi preliminarjament jiġi eċċepit l-improponabilita' ta' l-azzjoni billi filwaqt li r-rikorrent qiegħed jitlob għall-ħlas ta' ammont rappreżentanti danni allegatament sofferti minnu, fl-istess waqt jiddikjara li dawn id-danni huma riżultat ta' allegat difett moħbi. Il-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin konsistentement tenniet li *"azzjoni merament ta' danni ma għandha ebda bażi ġuridika u t-talbiet hemm kontenuti ma jistgħux jintlaqgħu peress illi tali azzjoni hi improponibbli, u dan dejjem fl-ambitu ta' azzjoni naxxenti minn bejgħ, fejn l-uniċi azzjonijiet li huma disponibbli għall-kompratur huma l-azzjoni dwar il-paċifiku pussess u difett latent skond l-artikolu 1427 u l-azzjoni fuq indikata li oġġett mhux tal-kwalita' pattwita abbażi tal-artikolu 1390 tal-Kap 16."*[1]

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ l-ammont ta' danni pretiż mir-rikorrenti irid jiġi pruvat;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, it-talba rikorrenti hi nfondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-propjeta' in kwistjoni ma kienx afflit b'difetti latenti fil-mument li sar il-bejgħ.

4. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li qabel ġew intavolati dawm il-proċeduri qatt ma kienu ġew interpellati jirrimedjaw s-sitwazzjoni u għalhekk qegħdin jipprotestaw għall-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Għaldaqstant u in vista tas-suespost l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiċħad it-talba rikorrenti.

Rat illi permezz ta' digriet moghti waqt l-udjenza tad-19 ta' Settembru 2018 ġie maħtur bhala Perit Tekniku l-AIC Godwin Abela a spejjeż provviżorjament tal-attur, bl-inkarigu li jżomm aċċess fuq il-post, jisma' x-xhieda bil-ġurament u jiġbor il-provi relattivi u dan bil-għan illi jirrelata dwar it-talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, senjatament dwar jekk il-ħsarat allegatament sofferti mill-attur fil-proprjeta' mertu tal-kawża humiex ta' natura ta' difett moħbi;

Rat illi r-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fl-1 ta' Lulju 2020 u debitament maħluf minnu waqt is-seduta tal-14 ta' Ġunju 2021;

Rat in-nota tal-attur tat-2 ta' Ottubru 2020 li permezz tagħha talab il-ħatra ta' periti perizjuri u talab ukoll li ma jingħatax provvediment dwar din it-talba purche' ma ssirx talba kuntrarja;

Rat illi fl-udjenza tal-4 ta' Novembru 2020 il-konvenuti, tramite l-abbli avukat tagħhom, iddikjaraw li qegħdin jirrimettu ruħhom għall-konklużjonijiet tar-rapport tekniku;

Rat in-nota tal-attur tas-27 ta' Novembru 2020 bid-domandi tiegħu magħmula in linea ta' eskussjoni lill-Perit Tekniku u rat ukoll ir-risposti sottomessi fit-18 ta' Diċembru 2020 mill-istess Perit Tekniku għad-domandi li ġew indirizzati lilu in eskussjoni;

Semgħet lill-Perit Tekniku jixhed in eskussjoni permezz tal-proċedura maħsuba fl-Artikolu 199A tal-Kap. 12 fis-seduta tal-14 ta' Ġunju 2020;

Rat in-nota ppreżentata mill-Perit Tekniku fis-26 ta' Novembru 2021 fuq talba tal-attur;

Rat il-provi kollha li ġew miġbura mill-Perit Tekniku fit-twettiq tal-inkarigu tiegħu u ħadet konjizzjoni tal-konklużjonijiet tiegħu formanti parti mir-relazzjoni tieghu;

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-abbli avukati tal-partijiet waqt is-seduta tas-17 ta' Jannar 2022;

Rat illi l-kawza ġiet imħollija għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Din hija azzjoni li fir-Rikors promotur ġiet imfassla fuq żewġ binarji: (i) bħala azzjoni għall-ħlas ta' danni minħabba ħsarat sofferti fil-fond tal-attur bħala rizultat ta' ingress tal-ilma minn fond sovrastanti bħala riżultat tan-nuqqas ta' tqegħid tal-kontrabejt fit-terrazzin tal-istess fond sovrastanti, kif ukoll (ii) bħala azzjoni bbażata fuq difett moħbi konsistenti f'dan id-dħul tal-ilma fil-fond li l-attur akkwista mingħand il-konvenut.

Sussegwentement, fuq ordni tal-Qorti biex ifisser aħjar il-bażi tal-azzjoni tiegħu, l-attur ippreċiża illi dak li effettivament qiegħed jeżerċita hija l-azzjoni aestimatoria abbażi tal-Artikolu 1427[1]. Għalkemm dan jista' jidher li huwa kontradittorju għaliex minn daqqa t'għajn jidher li l-bażi ġuridika tal-azzjoni kif imfisser fir-Rikors promotur hu l-jedd għall-ħlas tad-danni u mhux il-jedd għar-riduzzjoni tal-prezz permezz tal-azzjoni aestimatoria, kif finalment l-attur iddikjara li qed jeżerċita, il-Qorti tfakkar li fil-ġurisdizzjoni inferjuri tagħha, anke jekk it-talba mfissra fir-Rikors promotur ma tiġix ippruvata, hija tista' tiddeċiedi fuq jedd ieħor li jiġi ppruvat għalkemm dan il-jedd l-ieħor ma jkunx jidħol sewwa fit-talba oriġinali kif imfisser fl-att promotur tal-azzjoni[2]. Tqis għaldaqstant illi anke jekk il-jedd għar-riduzzjoni fil-prezz permezz tal-azzjoni aestimatorja ma jiġix ippruvat, xejn ma josta li l-Qorti tiddeċiedi fuq jedd ieħor li jista' talvolta jiġi ppruvat mill-provi mressqin quddiemha,

[1] Ara nota datata 19 ta' Settembru 2018.
[2] Artikolu 213 tal-Kap. 12.

anke jekk dan il-jedd l-ieħor huwa ta' indoli jew għandu bażi ġuridika differenti minn dak imfisser espressament fl-att li jipproponi jew li jfisser aħjar l-azzjoni.

Dan kollu jfisser li kuntrarjament għal dak li ġie eċċepit mill-konvenuti fir-Risposta tagħhom, l-azzjoni tal-attur m'hijiex improponibbli u dan sewwasew minħabba dak li jipprovdi l-imsemmi Artikolu 213 tal-Kap. 12 u konsegwentement, l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat;

Il-Qorti rat ix-xhieda u l-provi li tressqu quddiem il-Perit Tekniku u tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet u kostatazzjonijiet fattwali:-

- L-attur xtara l-fond 3A, The Terrace, Triq Rużar Briffa, Mosta, mingħand iż-żewġ konvenuti. Is-soċjeta' konvenuta KPJ Company Limited kienet ukoll l-iżviluppatur tal-blokk kollu li jifforma parti minnu l-appartament akkwistat mill-attur;

- Parti mill-fond mibjugħ lill-attur hija sottostanti t-terrazzin tal-*penthouse* li nbena mill-konvenuti u li jifforma parti mill-istess blokk ta' bini;

- F'Settembu 2015, meta l-partijiet ikkonkludew il-konvenju għall-bejgħ tal-fond lill-attur, il-blokk kien għadu taħt kostruzzjoni u kellu jitlesta skont elenku ta' xogħolijiet li kellhom isiru qabel l-att finali tal-bejgħ, fosthom "*penthouse roof flooring will be finished with (kontrabejt) concrete roof screed laid to falls on top of approved aggregate (torba)*";

- Mill-provi jirriżulta li l-kuntratt ta' bejgħ tal-fond sar f'Diċembru 2016 meta tlestew ix-xogħolijiet pattwiti u l-attur ma kienx inkariga perit biex jispezzjona l-fond qabel ġie konkluż il-kuntratt ta' bejgħ;

- L-attur jilmenta illi wara li akkwista l-fond mingħand il-konvenuti, huwa nnota li wieħed mis-soqfa tal-appartament tiegħu, liema saqaf jiġi direttament taħt it-terrazzin tal-*penthouse* sovrastanti, ixxarrab minn ingress ta' ilma mill-istess terrazzin. Dan kien għall-ħabta ta' Frar 2017;

- Mix-xhieda ta' Louis Fenech, missier l-attur, jirriżulta li wara Marzu 2017 ma daħalx iktar ilma mis-saqaf tal-fond tal-attur u matul is-sena 2018, ġie istallat soffitt fl-istess saqaf.

Il-verżjoni tal-attur hi li l-ingress tal-ilma f'parti mis-saqaf tal-fond tiegħu huwa riżultat tan-nuqqas tal-konvenuti li jqiegħdu kontra-bejt fuq it-torba tat-terrazzin tal-*penthouse* skont kif kienu ntrabtu li jagħmlu bħala waħda mill-kondizzjonijiet għall-bejgħ tal-appartament tiegħu.

Da parti tagħhom, il-konvenuti filwaqt li ma jikkontestawx il-fatt li kien hemm ingress tal-ilma fil-fond tal-attur mit-terrazzin sovrastanti, isostnu li dan seħħ biss matul perijodu qasir meta x-xogħolijiet fuq is-sit kellhom jiefqu minħabba li kien seħħ inċident fuq l-istess sit. Il-konvenuti fissru li dan ġara f'waqt meta għalkemm kien tpoġġa l-madum fit-terrazzin, kien għad jonqos li jsir il-*grouting* bil-konsegwenza li t-torba tat-terrazzin kienet ixxarrbet. Jikkontendu wkoll illi dan kollu ġara f'Awwissu 2016 u ċioe' qabel il-bejgħ tal-fond lill-attur u dak iż-żmien kien diġa' sar il-*membrane* u l-qatran taħt il-madum.

Da parti tiegħu, il-Perit Tekniku għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

- Ix-xogħolijiet li elenka l-Pert Marc Vincent Spiteri fir-rapport tiegħu bħala xogħolijiet li jridu jsiru fit-terrazzin tal-*penthouse* sovrastanti l-fond tal-attur – li hu di proprjeta' ta' terzi mhux parti fil-kawża – m'humiex danni sofferti mill-attur;
- Jirriżulta li kien tpoġġa membrane fl-art tat-terrazzin imlibbes sal-għoli tas-soll tal-bieb tal-istess terrazzin iżda ma tqiegħedx kontrabejt;

- Huwa fatt li s-saqaf tal-fond tal-attur ixxarrab b'riżultat tat-tixrib tat-torba minħabba l-waqfien temporanju tax-xogħolijiet fit-terrazzin, iżda meta x-xogħolijiet tkomplew l-ingress tal-ilma waqaf, tant illi ma baqax ikun hemm ingress tal-ilma wara Marzu 2017. Dan ifisser li l-problema ta' dħul tal-ilma fil-fond tal-attur kienet waħda kontenuta li affettwat parti żgħira ħafna tas-saqaf.
- Għalkemm is-saqaf ser jibqa' jidher imtebba', maż-żmien it-tebgħa tiċċara u din ma tibqax tidher jekk is-saqaf jitkaħħal jew jinżebgħa jew jiġi istallat soffitt kif effettivament ġie istallat mill-attur f'Marzu 2018 meta ma kienx għad hemm dħul ta' ilma fis-saqaf.
- Il-Perit Tekniku hu tal-fehma li *good building practice* kien jesiġi li meta t-torba li tqegħdet fit-terrazzin sovrastanti l-fond tal-attur ixxarrbet, din titneħħa u tiġi mibdula b'torba niexfa talanqas fil-parti fejn ixxarrbet.

Ikkunsidrat;

Il-Qorti sejra tibda biex tistħarreġ l-azzjoni mill-ottika tal-Artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili stante illi kif rajna, id-dritt tal-azzjoni magħżul espressament mill-attur wara li ġie ordnat jagħmel dan fuq ordni tagħha, huwa wieħed provenjenti minn kuntratt ta' bejgħ, speċifikatament l-azzjoni aestimatorja.

Dan hu rimedju provdut mil-ligi għall-implimenatazzjoni tal-garanzija għad-difetti li ma jidhrux, liema garanzija hija waħda minn dawk li jrid jagħti l-bejjiegħ a tenur tal-Artikolu 1424 tal-istess Kodici Civili. Dan jgħid hekk :-

Il-bejjiegħ hu obbligat jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa illi jagħmluha mhux tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar, li kieku kien jaf bihom.

In propositu ta' dawn id-difetti, ingħad hekk:-

“*Il-venditur hu tenut jirrispondi għall-vizzji jew difetti okkulti li jirrendu l-istess ħaġa mhix tajba għall-użu li għalih hi destinata jew inaqqsu l-użu b'mod illi, kieku l-kumpratur kien jaf bihom, jew kienx jixtriha jew kienx joffri prezz anqas. Meta jivverifika ruħu l-konkors tal-estremi kollha meħtieġa għal din il-garanzija, jiġifieri li l-vizzji jew difetti jkunu gravi, okkulti u pre-eżistenti, il-kumpratur jista', kif jagħżel huwa, jew jagħti lura l-ħaġa u jieħu l-prezz lura, jew iżommha u jieħu lura dik il-parti mill-prezz li tkun tirrappreżenta l-valur nieqes li tiġi stabbilita mill-Qorti.*

...

Il-venditur mhux tenut jiggarantixxi lill-kumpratur illi l-ħaġa mibjugħa hija eżenti minn kull vizzju, imma biss li hija eżenti minn dawk il-vizzji jew difetti okkulti...

...

E per vizio o difetto deve appunto intendersi qualunque annormalita' o imperfezione, e qualunque guasto o avaria, che si riscontra nella cosa, piu' o meno offendono l-attitudine dell'uso, o la bonta' o l'integrita'. A parlar propriamente di difetto indicherebbe tutto cio' che manca alla cosa per esercitare in modo pienamente conforme alla sua natura ...”[3]

Ir-riżultat tal-*actio aestimatoria* huwa t-tnaqqis fil-prezz imħallas mix-xerrej lill-bejjiegħ għall-ħaġa mibjugħa iżda, għas-suċċess ta' din l-azzjoni, irid jigi stabbilit qabel xejn illi d-difetti ma kienux jidhru u illi x-xerrej ma setax isir jaf bid-difetti waħdu. Dan qed jingħad għaliex il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru jekk dawn id-difetti seta' jsir jaf bihom ix-xerrej waħdu.

“Illi mill-gurisprudenza taghna johorgu certu principji illi jistghu jigi reassunti fis-segwenti:

(a) id-difett latenti irid ikun jezisiti fil-mument tal-bejgh;

(b) id-difett ma jridx ikun apparenti biex tidhol fis-sehh il-garanzija. Jekk id-difett huwa apparenti il-bejjiegh mhux responsabbli;

---

[3] **Perit Cavaliere Emmanuele Borg A&CE v. Carmelo** Petroni, Appell Ċivili, 29.1.1954.

(c) Id-difett huwa apparenti meta jista' jigi skopert jew innotat permezz ta' spezzjoni ordinarja 'e non quelli che non potrebbero esser conosciuti che mediante ispezione ed indagine minuta".[4]

F'azzjoni bħal din, il-Qorti trid tistabbilixxi wkoll x'ammont inqas kien iħallas ix-xerrej li kieku fil-mument tax-xiri, kien jaf bid-difett. Kif qalet tajjeb il-Qorti tal-Kummerċ fil-kawża **Martin Bajada v. Anthony Paul Demajo nomine**, deċiża fl-14 ta' Marzu, 1988:-

"*Din hi materja pjuttost soggettiva u fl-istess hin mhux bilfors tkun involuta l-ispiza necessarja ghar-rimedju tad-difett meta jinkixef. ... ir-ricerka li ghandha taghmel il-Qorti hija necessarjament u unikament relatata ghaz-zmien li fih sar il-kuntratt ta' xiri. Il-kriterju sostanzjali skond l-Artikolu 1427 tal-Kodici Civili hu dan: 'Li kieku x-xerrej kien jaf bid-difetti dakinhar li resaq ghall-kuntratt, kemm kien joffri prezz anqas milli hallas?'*"

Il-Qorti tibda biex tosserva li jirriżulta mix-xhieda ta' Louis Fenech u tal-konvenuta Sharon Magri, li fil-konvenju konkluż bejn il-partijiet f'Settembru 2015 għall-bejgħ lill-attur tal-fond li dak iż-żmien kien għadu taħt kostruzzjoni, il-bejjiegħa kienu intrabtu li jlestu l-art tal-*penthouse* sovrastanti bit-tqegħid tal-kontrabejt fuq it-torba, fost xogħolijiet oħrajn: "*Penthouse roof flooring will be finished with (kontrabejt) concrete roof screed laid to falls on top of approved aggregate (torba)*". Il-Qorti tosserva wkoll li għalkemm ħadd mill-partijiet ma ressaq fl-atti kopja ta' dan il-konvenju bil-lista ta' xogħolijiet li kellhom jitwettqu mill-bejjiegħa qabel il-bejgħ tal-fond, din il-lista ġiet mehmuża mar-rapport tal-Perit Marc Vincent Spiteri[5]: ma jirriżultax li xi ħadd mill-partijiet ikkontesta l-korrettezza jew il-veraċita' tal-kontenut ta' din il-lista. Minn qari ta' dan id-dokument jirriżulta li l-obbligu tat-tqegħid tal-kontrabejt jirreferi għal "*penthouse roof flooring*". Iżda peress li dan l-obbligu ġie kontrattat a favur tal-attur fil-kuntratt tal-bejgħ tal-fond in diżamina, għall-Qorti hu

---

[4] **Karl Buhagiar v. Sandro Falzon**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 15.1.2015.
[5] Fol. 62.

ovvju li biex tagħmel sens u jkollu utilita' safejn huwa konċernat l-istess attur, l-obbligu tat-tqegħid tal-kontrabejt kellu neċessarjament jirreferi ghal dik il-parti mill-*penthouse* li tiġi sovrapposta għall-fond tal-attur jew fejn fejn in-nuqqas ta' kontrabejt jista' jinċidi negattivament fuq il-fond mibjugħ lill-istess attur.

Wara kollox, in materja kontrattwali u ta' interpretazzjoni tal-kuntratt, ġie ritenut illi fost prinċipji regolanti oħrajn insibu s-segwenti:-

*"... iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni, mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jaghtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti "**hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti lill-kliem is-sens ordinarju tieghu fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti li ghandu jorbot** ..."* [enfasi ta' din il-Qorti][6]

F'kull każ, iżda, il-Qorti tqis illi jekk it-tqegħid tat-torba fit-terrazzin tal-*penthouse* sovrastanti għall-fond li kien ser jiġi mibjugħ lill-attur, kien espressament previst bħala wieħed mix-xogħolijiet li kellhom iwettqu l-bejjiegħa preventivament għall-bejgħ tal-fond, kif ukoll wieħed mill-obbligi imposti speċifikatament fuq il-bejjiegħa favur l-attur bħala xerrej tal-fond, in-nuqqas tal-adempiment ta' dak l-obbligu ma jista' qatt jitqies li huwa difett moħbi. Dan qed jingħad għaliex fiċ-ċirkostanzi fejn ġie maqbul bejn il-partijiet li t-tqegħid tal-kontrabejt fit-terrazzin tal-*penthouse* sovrastanti kellu jitwettaq għall-fini tal-bejgħ tal-fond, l-attur bħala l-kreditur ta' din l-obbligazzjoni, kien mistenni li qabel jgħaddi għall-akkwist tal-fond in vendita, jassigura li l-obbligazzjonijiet kontrattati a favur tiegħu ġew debitament skontati u dan billi jikseb ċertifikazzjoni tal-eżekuzzjoni tajba u kompluta tax-xogħolijiet espressament miftiehma. **Dan ifisser li l-attur li mhux biss seta', iżda messu, sar jaf b'kull nuqqas tal-konvenuti fl-adempiment ta' dan l-obbligu qabel il-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ għaliex dan ix-xogħol kien tabilħaqq previst u maqbul li jsir sa minn qabel il-bejgħ tal-fond**.

---

[6] Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri): **Mark Bugeja et vs Geoffrey Camilleri**, deciza nhar id-29 ta' Marzu 2012.

Għalhekk, anke għaliex f'dan l-inadempiment kontrattwali ma huwiex riskontrabbli l-vizzju jew difett okkult kif imfisser fil-ġurisprudenza in materja ċitata iktar qabel, bl-ebda mod id-difett li l-attur isostni li fih il-fond li huwa akkwista mingħand il-konvenuti, jirriżulta li huwa wieħed moħbi skont kif teħtieġ il-liġi għall-eżerċizzjoni tal-azzjoni taħt l-Artikolu 1427 tal-Kap. 16.

F'kull każ, il-Qorti ma tistax tonqos milli tosserva ulterjorment illi fi kwalsiasi każ, jekk il-kontrabejt fil-proprjeta' sovrastanti l-fond mibjugħ lill-attur ma sarx mill-bejjiegħa skont kif ġie maqbul bejniethom għall-fini tal-bejgħ tal-fond, dan in-nuqqas għalkemm jista' jagħti lok, skont il-każ, għal jedd ta' azzjoni għall-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni u għall-ħlas tad-danni sofferti b'riżultat tan-nuqqas tal-adempiment tal-obbligu kontrattwali, ma jista' **qatt** jagħti lok għall-eżerċizzju tal-azzjoni aestimatorja. Dan qed jingħad għaliex il-garanzija għad-difetti li ma jidhrux u l-obbligu korrispondenti tal-bejjiegħ li jagħmel tajjeb għalihom, isibu riskontru meta dawn id-difetti jkunu tal-ħaġa mibjugħa u mhux ta' ħaġa oħra, anke jekk il-ħaġa l-oħra hija wkoll tal-istess bejjiegħ.

Applikat dan għall-każ in diżamina, jikkonsegwi illi anke jekk in-nuqqas ta' tqegħid tal-kontrabejt kellu jitqies, għal mument, li huwa difett, xorta waħda ma jistax jitqies li huwa difett **fil-fond li huwa xtara mingħand il-konvenuti** għaliex kif ġie kostatat mill-Perit Tekniku fir-relazzjoni tiegħu, jekk kien hemm difett, dan jeżisti fit-terazzin tal-fond sovrastanti[7], liema fond jirriżulta ġie mibjugħ mill-konvenuti lil terzi persuni. Konsegwentement, id-difett jew nuqqas lamentat mill-attur f'dan il-każ **m'huwiex difett riskontrat fil-ħaġa mibjugħa**, ossia fil-fond mibjugħ lill-attur, izda f'fond distint u separat.

Għaldaqstant, l-azzjoni aestimatorja esperita mill-attur ma tistax tirnexxi għaliex jirriżulta li m'hemm l-ebda difett moħbi fil-fond mibjugħ lilu mill-konvenuti.

---

[7] Hawnhekk issir referenza għax-xhieda ta' Louis Fenech li ddikjara li *"saret il-kawza peress illi skond il-ftehim kellu isir il-kontrabejt fis-saqaf tal-penthouse jew terrazzin tal-penthouse u anke minħabba li daħal l-ilma."*

Ikkunsidrat;

L-attur mhux qed jitlob f'din il-kawża illi l-konvenuti jiġu kkundannati għall-eżekuzzjoni speċifika tal-obbligu kuntrattwali għat-tqegħid tal-kontrabejt fl-art tal-*penthouse* sovrastanti, liema obbligu huma naqsu milli jwettqu skont il-ftehim; qed jitlob il-ħlas tad-danni sofferti b'riżultat ta' ingress ta' ilma minn fondi sovrastanti.

In materja, huwa paċifikatament aċċettat fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna illi min ifittex għad-danni jrid jipprova l-kondotta kważi-delittwuża, ossia dak l-att jew ommissjoni kolpuza li tirradika l-ħtija[8]. B'żieda ma' dan, id-danneġġjat irid jipprova wkoll li dik il-kondotta kolpuża għandha konnessjoni intrinsika, ċioe' ness kawżattiv, ta` kawża u effett mad-danni sofferti[9]. Finalment, id-danneġġjat irid iressaq ukoll, naturalment, prova konkreta tad-danni jew ħsara sofferti[10].

Wara li rat il-provi u l-konsiderazzjonijiet u konklużjonijiet tal-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, il-Qorti fehmet illi l-ingress tal-ilma fis-saqaf tal-fond tal-attur li rriżulta fi tbajja' f'parti mis-saqaf, m'huwiex tant dovut lin-nuqqas fih innifsu li jsir il-kontrabejt, iżda għall-fatt li x-xogħolijiet fit-terrazzin sovrastanti kienu twaqqfu temporanjament fiż-żmien meta ma kienx għadu sar il-*grouting* bejn il-madum, bil-konsegwenza li matul dak l-istess perijodu parti mit-torba, li kienet allura mikxufa, ixxarrbet bix-xita. Ġie konkluż ukoll mill-Perit Tekniku li din il-problema tad-dħul tal-ilma waqfet għal kollox meta x-xogħolijiet fit-terrazzin tkomplew u tlestew tant illi

---

[88] Fir-rigward, ġie ritenut:- "... *l-kolpa fil-kaz ta` fatt dannuz li minnu torigina l-azzjoni akwiljana tavvera ruhha filli wiehed jaghmel att volontarjament u jonqos li jipprevedi l-effett dannuz ta` dak il-fatt meta seta` jipprevedi dak l-effett*"[8].

[9] Ara - Kollez. Vol. XXX. I. 142.

[10] Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Gauci et vs. Maria Borg Mizzi et noe**, deċiża 25.11.2004 qalet hekk in propositu, "*Fil-kaz fejn persuna tallega Ii tkun garrbet hsara minhabba l-ghemil jew I-omissjoni tal-parti I-ohra, jehtieg Ii min jallega Ii garrab dannu jehtieg jipprova kemm I-att jew I-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbilta ta' dak I-ghemil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll Ii d-danni mgarrba huma I-effett konsekwenzjali ta' dak I-ghemil jew ta' dik l-omissjoni*". **Brincat's Company Limited v. Alberto Magno et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 13.3.2017: "...*biex ikun hemm lok ghar-responsabilita tad-danni hemm bzonn li min jitlobhom jipprova mhux biss l-att jew l-ommissjoni kolpuza imma li dak l-att jew ommissjoni ghandhom konnessjoni ta' kawza u effett mad-danni sofferti. (Kollez. XXX Vol. I p.III p.142).*"

wara Marzu 2017, ma baqax ikun hemm iktar ingress tal-ilma fis-saqaf tal-fond tal-attur u l-problema ma għadhiex teżisti.

Minn dan hija l-fehma tal-Qorti li l-attur irnexxilu jipprova sal-grad mitlub mil-ligi li l-ħsarat fis-saqaf seħħew minħabba l-ilma tax-xita li ppenetra taħt il-madum fit-terrazzin fi żmien meta kien għadu ma sarx il-*grouting* għaliex ix-xogħolijiet kienu temporanjament weqfin minħabba inċident fuq is-sit tal-kostruzzjoni. Huwa ppruvat ukoll li dan l-ingress tal-ilma hu dovut għan-nuqqas li jsir il-kontrabejt taħt il-madum tat-terrazzin tal-penthouse, fis-sens li **kieku dak iż-żmien meta x-xogħolijiet waqfu, kien laħaq sar il-kontrabejt kif miftiehem bejn il-partijiet, it-torba ma kienetx ixxarrab**. Dan kollu jfisser li t-tbajja' tal-ilma li feġġew fis-saqaf sottostanti tal-attur, huma riżultat dirett ta' nuqqas da parti tal-konvenuti waqt ix-xogħol ta' tlestija tat-terrazzin sovrastanti l-fond tal-attur.

Għandu jingħad li huwa prinċipju tad-dritt fil-kamp tar-riżarċiment tad-danni li d-danneġġjat għandu dritt għall-ħlas ta' dawk id-danni li huma raġjonevolment meħtieġa biex kemm jista' jkun jerġa' jiġi mqiegħed fil-posizzjoni li hu kien fih kieku ma ġietx ikkaġunata l-ħsara[11] u dan permezz ta' riżarċiment – li ġeneralment hu rikonoxxut li għandu jikkonsisti f'somma li raġjonevolment twassal għall-valur tal-utilitajiet mitlufa – li jirreintegra l-patrimonju tad-danneġġjat minn kull telf ekonomiku li jġib miegħu l-event dannuż[12].

Miżmum dan ferm il-Qorti taqbel li kieku t-tqegħid tal-kontrabejt sar dak iż-żmien, seta' jiġi evitat it-tixrib tat-torba u l-perkolazzjoni tal-ilma għal ġos-saqaf tal-fond sottostanti tal-attur. Iżda ma jirriżultax li t-tqegħid tal-kontrabejt huwa meħtieġ biex jiġi rimedjat il-problema tat-tixrib tas-saqaf li skont l-attur, ikkaġunalu d-danni. L-attur baqa' ma ressaqx provi konvinċenti li l-fatt waħdu li dan il-kontrabejt baqa' qatt ma sar, għadu jkun ta' ħsara lilu u lanqas m'huwa ppruvat li n-nuqqas tal-kontrabejt jikkostitwixxi difett strutturali li qed iwassal biex l-attur isofri d-danni. Ma jirriżultax

[11] Ara fir-rigward, **Tufigno vs Micallef noe**, Qorti tal-Appell, 23 ta' April 1965.
[12] Vide fost oħrajn, **Zammit vs Calleja** – Appell Inferjuri – 12 ta` Jannar 1977.

lanqas li dan il-kontrabejt hu meħtieġ biex jiġi evitat li l-attur isofri xi danni fil-futur. Għalkemm il-Perit Marc Vincent Spiteri fir-rapport tiegħu qal li t-tneħħija tat-torba mxarrba hija meħtieġa biex jiġi eliminat "*any potential risk of continued staining to the underlying slab or growth of oganic matter*", ma ntweriex li dan ir-riskju potenzjali effettivament immaterjalizza u ma jirriżultax li dan il-Perit ex parte kien spezzjona t-torba fit-terrazzin tal-*penthouse*. Kemm hu hekk, mill-aċċess li żamm fil-fond tal-attur, il-Perit Tekniku ma kkostata l-ebda riskju ta' din ix-xorta: għall-kuntrarju, **huwa kkonkluda li l-problema tad-dħul tal-ilma ma għadhiex teżisti u li passata żebgħa hi biżżejjed biex jitneħħew it-tbajja' tal-ilma**. Għalhekk il-Qorti taqbel pjenament mal-fehma tal-Perit Tekniku li l-ispejjeż biex isiru x-xogħolijiet fit-terrazzin sovrastanti għat-tqegħid tal-kontrabejt m'humiex danni li ġew sofferti mill-attur.

Għalkemm il-fatt li ma tbiddilx it-torba mxarrba wara li din ixxarrbet mix-xita, ifisser li t-tkomplija tax-xogħol seta' ma sarx in konformita' mal-esiġenzi tas-sengħa u l-arti, hu risaput li għall-verifika tal-ħtija akwlijana irid jiġi ppruvat ness bejn l-event dannuż u l-ħsara sofferta. F'dan il-każ ma jirriżultax mill-provi illi n-nuqqas ta' tqegħid ta' torba ġdida minflok dik imxarrba sarraf f'xi ħsara għall-attur: effettivament m'hemm l-ebda prova fl-atti li n-nuqqas *ut sic* li tiġi sostitwita t-torba mxarrba, ikkaġuna xi danni għall-attur jew li hi meħtieġa biex l-attur jitqiegħed fl-istat li kien qabel ma sofra l-ħsara.

Il-Qorti tosserva ulterjorment illi din l-ipotesi hija fil-fatt eskluża mill-attur innifsu meta, fid-domandi li huwa indirizza lill-Perit Tekniku in eskussjoni, jargumenta illi effettivament, mhux possibbli li t-tixrib fis-saqaf hu attribwibbli għall-fatt li hemm torba li hi mxarrba[13] u jattribwixxi d-dħul tal-ilma lill-fatt li dan daħal taħt il-bieb tal-*penthouse* għaliex il-membrane ma sarx jew ma sarx kif suppost. Dan jikkostitwixxi fil-fehma tal-Qorti, episodju ieħor fejn l-attur reġa' sposta l-binarji tal-azzjoni wara li għalaq il-provi tiegħu u addirittura wara r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, biex allega wkoll li t-tixrib tas-saqaf hu riżultat ta' tqegħid difettuż tal-*membrane* u mhux tant

[13] Fol. 94 – nota tal-attur tas-27 ta' Novembru 2020.

tan-nuqqas tal-kontrabejt. Il-Qorti ma tistax ma tiddeplorax strateġija legali bħal din li tisposta l-binarji tal-pożizzjoni tal-parti fil-kawża skont kif jiddettaw ir-riżultanzi tal-provi, bi preġudizzju evidenti wkoll għall-parti kuntrarja fil-kawża.

Ikkunsidrat;

Illi d-danni sofferti mill-attur jikkonsistu, evidentement, f'tixrib temporanju ta' parti mis-saqaf tal-fond tiegħu, liema tixrib ipproduċa t-tbajja' li jidhru fir-ritratti formanti parti mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku u l-istess Perit Tekniku ikkonkluda illi liema għalkemm maż-żmien jiċċaraw, jibqgħu jidhru sakemm is-saqaf ma jiġix miżbugħ jew imkaħħal jew jitgħatta b'soffitt. Ġaladarba hu eskluż li d-danni li sofra l-attur jikkonsistu fil-prezz li huwa kien iħallas inqas kieku kien jaf b'dan in-nuqqas – il-Qorti hi tal-fehma li d-danni sofferti jikkonsistu biss u unikament fl-ispejjeż meħtieġa biex il-parti tas-saqaf milquta mit-tbajja', titkaħħal jew tinżeba' u xejn iktar. Kif rajna, it-tqegħid tal-kontrabejt mhux ser jirrimedja l-ħsara li diġa' laħqet saret fil-fond tal-attur għaliex dan seta' kien effikaċji biss biex jiġi evitat it-tixrib tat-torba **kieku laħaq tqiegħed fiż-żmien meta x-xogħolijiet fit-terrazzin twaqqfu temporanjament minħabba inċident partikolari**.

Kif ingħad, il-Perit Tekniku kkonstata illi t-tixrib, li kien wieħed temporanju, nixef u ma għadx hemm perkolazzjoni tal-ilma minn taħt il-madum tat-terrazzin illum u ma ntweriex li s-saqaf baqa' jixxarrab ulterjorment. Dan ifisser li d-danni sofferti mill-attur huma dawk l-ispejjeż li jeħtieġ li jintefqu biex jirrimedjaw il-ħsara kkaġunata fil-fond tal-attur bħala riżultat tal-ingress tal-ilma. Il-Perit Tekniku ma rriskontra l-ebda ħsara fl-istruttura tal-fond tal-attur b'riżultat tan-nuqqas ta' tqegħid tal-kontrabejt u l-perkolazzjoni tal-ilma li ma tistax tiġi msewwija b'sempliċi passata żebgħa jew tikħil fis-saqaf.

Madanakollu, il-Qorti m'għandhiex quddiemha xi prova tal-valur ta' dak ix-xoghol riparatorju li jeħtieġ li jsir anke għaliex mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku ma jirrizultax illi saret kwantifikazzjoni *ad hoc* tal-ispejjeż tat-tikħil u żebgħa biex jitneħħew dawn

it-tbajja'. Effettivament, l-attur naqas għal kollox milli jressaq xi provi fir-rigward. Il-Qorti għalhekk m'hijiex f'pożizzjoni li tillikwida l-ispejjeż li hu intitolat għalihom in linea ta' danni u lanqas tista' tuża s-setgħat diskrezzjonali ekwitattivi tagħha sabiex tillikwida *arbitrio boni viri* dan il-valur għaliex kif stabbilit, ma nġiebu l-ebda provi kwalunkwi fir-rigward u lanqas sar tentattiv serju sabiex dan il-valur jiġi likwidat.

Il-likwidazzjoni ekwitattiva għandha tiġi applikata mhux meta jkun hemm nuqqas mid-danneġġjat fil-prova tal-likwidazzjoni tad-danni, iżda meta jkun diffiċli li wiehed jistabilixxi preċiżament dak li huwa dovut lilu, f'liema kaz il-Qorti tuża s-setgħa diskrezzjonali taghha sabiex tillikwida somma abbażi ta' eżercizzju ekwitattiv sabiex tagħmel ġustizzja mad-danneġġjat li ma jistax jigi suffragat ħlief tramite l-opera tal-ekwita`.

Il-prinċipji li jirregolaw l-applikazzjoni tal-istitut ekwitattiv, huma ben paċifiċi fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna:

"*Dan id-dritt [ta' rizerciment tad-dannu] pero` mhix wiehed awtomatiku jew li din il-Qorti tista' tistabillih ex gratia jew arbitrio u boni viri minghajr kwalsiasi prova ta' telf. Id-dannu jrid jigi ippruvat kif titlob il-ligi u l-prova tinkombi lil min ikun allegah*[14].

Intqal ukoll:-

"*Indiskutibilment il-gudikant ma jistax lanqas f' dawn il-kazi jipprexxendi mill-fatt illi l-parti istanti mhix ezonerata mid-dmir li tipprovdi dawk l-elementi probatorji u dawk il-fattijiet li hi tkun taf bihom ghall-iskop tad-determinazzjoni tat-telf.*"[15]

Iżda kif rajna, dan m'huwiex każ fejn kien diffiċli jew impossibbli għall-attur li jressaq il-prova tal-valur tad-danni riskontrati u l-ispiża meħtieġa biex dawn

[14] **Ferdinand Portelli vs Maria Dolores sive Lola Portelli** – deciza 9 ta' Lulju, 2015.
[15] **Margaret Camilleri et v. The Cargo Handling Co. Ltd** – deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-13.10.2004.

jissewwew. Għaldaqstant billi m'hemmx prova, il-Qorti mhijiex serja tillikwida danni x'jitħallsu lill-attur.

Ikkunsidrat;

Illi finalment, wieħed irid iqis ukoll l-argoment li ressaq l-abbli avukat tal-attur waqt it-trattazzjoni għaliex kif rajna, din il-Qorti hija marbuta tikkunsidra jekk ikunx ġie ppruvat dritt ieħor li jiġi invokat mill-attur, għalkemm dan id-dritt ma jidħolx sewwa fit-talba kif imfassla fir-Rikors promotur.

Waqt it-trattazzjoni finali ġie sottomess mill-abbli avukat tal-attur illi għalkemm il-konvenuti kienu kontrattwalment marbutin li jqiegħdu l-kontrabejt fl-art tal-*penthouse* u l-valur *t*ax-xogħol ta' tqegħid tal-kontrabejt kien kompriż fil-prezz tal-fond minnu akkwistat, huma naqsu milli jagħmlu dan ix-xogħol.

Hawnhekk jidher li l-attur reġa' biddel għal darb'oħra l-binarji tal-azzjoni tiegħu u qiegħed issa jinvoka l-ksur ta' patt kontrattwali u qed jitlob il-ħlas tad-danni sofferti minħabba dan l-inadempiment kontrattwali. Skont l-attur, dawn id-danni jsarrfu fl-ispejjeż meħtieġa biex jitwettaq l-obbligu li jitqiegħed il-kontrabejt fit-terrazzin sovrastanti liema kontrabejt l-attur kien ħallas għalih fil-prezz tal-akkwist. Dawn l-ispejjeż ġew kwantifikati mill-Perit Tekniku fuq talba tal-istess attur fis-somma ta' €7,009.20[16].

Il-Qorti tosserva illi mhux kontestat mill-konvenuti li huma kienu obbligaw ruħhom fuq il-konvenju għall-bejgħ tal-fond lill-attur, li jqiegħdu dan il-kontrabejt fl-art tat-terrazzin tal-*penthouse*. Il-Qorti diġa' kkonkludiet ukoll li x-xogħol konsistenti fil-"*(kontrabejt) concrete roof screed laid to falls on top of approved aggregate (torba)*" fl-art tal-*penthouse,* kif imfisser fil-lista ta' xogħolijiet pattwiti, jista' jiġi interpretat li jirreferi (in kwantu jikkonċerna l-attur) għal xogħol li kellu jsir fil-parti tal-art tal-*penthouse* li tiġi l-bejt tal-fond lilu mibjugħ. Minn dan isegwi li l-konvenuti kienu

[16] Ara nota tal-Perit Tekniku tas-26 ta' Novembru 2021, fol. 114.

kontrattwalment obbligati a favur tal-attur li jwettqu dan ix-xogħol u li l-attur kellu dritt ta' azzjoni fil-konfront tal-istess konvenuti biex jesiġi li dan ix-xogħol isir u għall-ħlas tad-danni provenjenti minn dan in-nuqqas[17].

Il-Qorti ma għandhiex quddiemha l-kuntratt jew ftehim li permezz tiegħu l-konvenuti assumew l-obbligu tat-tqegħid tal-kontrabejt, fost xogħolijiet oħrajn, u għalhekk m'hjiex edotta bil-pattijiet, kundizzjonijiet, penalitajiet jew termini ta' żmien li setgħu ġew maqbula bejn il-partijiet b'rabta mal-eżekuzzjoni tax-xogħolijiet elenkati fil-lista tax-xogħolijiet[18]. Kien fl-interess tal-attur li jressaq din il-prova biex il-Qorti tkun f'pożizzjoni li tevalwa d-drittijiet spettanti lilu f'każ tan-nuqqas ta' adempiment ta' xi obbligu kontrattwali da parti tal-konvenuti, iżda din il-prova essenzjali hi nieqsa.

Huwa minnu li l-konvenuti ma jikkonstestawx li kienu obbligati kontrattwalment għat-tqegħid tal-kontrabejt u li dan l-obbligu kien jifforma wieħed mill-pattijiet konvenzjonali li kienu kompriżi fil-konvenju għall-akkwist tal-fond tal-attur. **Iżda huwa evidenti li dan il-konvenju ma baqax fis-seħħ wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ tal-fond lill-attur: il-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ tippresupponi li l-kundizzjonijiet kollha pattwiti fil-konvenju għall-bejgħ tal-fond lill-attur, ġew sodisfatti u f'kull każ, kien jinkombi lill-attur juri kif l-obbligu tat-tqegħid tal-kontrabejt impost fuq il-konvenuti fil-konvenju, baqa' fis-seħħ wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ**.

Hawnhekk u in konklużjoni, il-Qorti trid tagħmel parentesi oħra. Filwaqt li mill-provi jirriżulta li l-fond mertu tal-kawża inbiegħ lill-attur f'Diċembru 2016, jirriżulta wkoll li l-*penthouse* sovrastanti wkoll inbiegħ lil terzi. L-attur fix-xhieda tiegħu jaqbel illi kellu kuntatt mas-sid tal-*penthouse* qabel istitwixxa dawn il-proċeduri dwar ix-xogħolijiet rimedjali li kellhom isiru fit-terrazzin – fatt li ġie affermat ukoll fir-rapport

[17] Il-prinċipji regolanti in materja ġew riassunti hekk mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili:- *"In materja ta' kuntratti l-principju baziku jibqa' dak li "pacta sunt servanda". Dan in kwantu l-kuntratt ghandu sahha ta' ligi ghal dawk li jaghmluh (Artikolu 992(1) tal-Kodici Civili) u ma jistax jigi mhassar hlief bil-kunsens ta' xulxin jew ghal ragunijiet mil-ligi maghrufa (Artikolu 992(2) tal-Kodici Civili). Inoltre hu mistenni li dan jigi esegwit bil-bona fidi u in effetti jobbliga mhux biss ghal dak li jinghad fih izda ukoll ghal konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita, bl-uzu jew bil-ligi (Artikolu 993 tal-Kap. 16)."*

[18] Din il-lista ġiet annessa mar-rapport tal-Perit Marc Vincent Spiteri.

tal-Perit Marc Vincent Spiteri[19] - u b'dan il-Qorti fehmet illi anke qabel ġew istitwiti dawn il-proċeduri, dan il-*penthouse* ma kienx għadu jappartjeni lill-konvenuti iżda lil terzi. Dan ifisser li għalkemm, kif rajna, seta' jispetta lill-attur il-jedd ta' azzjoni għall-eżekuzzjoni tal-obbligu kuntrattwali tat-tqegħid tal-kontrabejt u għall-ħlas tad-danni sofferti b'riżultat tan-nuqqas tal-adempiment tal-obbligu kontrattwali, kien ukoll fl-interess tal-attur li jipproduċi l-prova li l-konvenuti baqgħu obbligati jqiegħdu l-kontrabejt fit-terrazzin tal-*penthouse* di proprjeta' ta' terzi persuni minkejja li huma biegħu l-*penthouse* lil terzi addirittura qabel ġiet istitwita din il-kawża. Madanakollu, fl-atti mhemmx prova tal-kuntratt ta' bejgħ tal-*penthouse* mill-konvenuti lil dawn it-terzi persuni (Miguel Migneco u Darlinka Barbara) li seta' jitfa' dawl fuq din il-kwistjoni.

Il-korollarju ta' dan, apparti li hu evidenti li l-attur mhux qed jeżerċita l-azzjoni għall-eżekuzzjoni speċifika tal-obbligu kontrattwali, hu li hija mankanti f'kull każ il-prova li dan l-obbligu tal-konvenuti baqa' effettivament fis-seħħ wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ u għaldaqstant, safejn jista' jirriżulta li l-jedd spettanti lill-attur huwa msejjes fuq l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni tat-tqegħid tal-kontra-bejt, dan il-jedd ma ġiex ippruvat sodisfaċjentement.

Għal dawn il-motivi kollha, taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti u tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet safejn huma kompatibbli ma' dak hawn deċiż, tiċħad it-talbiet tal-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAĠISTRAT.

[19] Dok. LF2, fol. 53. *"The terrace at penthouse level was also inspected, in the presence of the Owners, Mr. Miguel Migneco and Ms. Darlinka Barbara."*