



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI  
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF  
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.**

**Numru 15**

**Rikors numru 1093/19/1 GM**

**Ronnie u Ketrin konjuġi Camilleri**

**v.**

**Belleview Supermarkets Company Limited (C-54390)**

**Il-Qorti:**

1. Rat ir-rikors ġuramentat ta' Ronnie u Ketrin konjuġi Camilleri, ipprezentat minnhom fit-13 ta' Novembru, 2019, li permezz tiegħu ngħad:

“Dikjarazzjoni tal-Ogġett tal-Kawża

1. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Spiteri Debono datat 15 ta' Novembru 2018, ir-rikorrenti Ronnie (0377217(L)) u Ketrin konjuġi Camilleri (0199857(A)) xtraw u akkwistaw mingħand is-soċjeta` intimata Belleview Supermarkets Company Limited il-fond ossia l-penthouse fi stat finished, flimkien

mal-bejt u l-arja kemm fuq l-penthouse kif ukoll fuq it-terrazzini, internament immarkata bin-numru mhux uffiċjali sitta u għoxrin (26), sitwat fir-raba' (4) livell, li huwa l-għaxar (10) livell tal-binja, formanti parti minn kumpless akbar bl-isem "Bellevue Heights", aċċessibli minn entratura komuni li tmiss ma' Triq il-Fortizza, il-Mellieħa, Malta flimkien mal-garaxx internament immarkat bin-numru ħmistax, li jinsab fil-livell -5, li jiġi l-ewwel livell tal-binja, aċċessibbli minn rampa komuni li tiżboq għat-Triq il-Fortizza, il-Mellieħa - flimkien imsejja l-'Proprjeta` u dan kif deskritt f'aktar dettal fl-istess kuntratt (Dok. A).

2. Ġara illi ftit taż-żmien wara li ġie ffirmat l-att tal-akkwist b'dew jidhru għadd ta' ħsarat u difetti fl-imsemmija Proprjeta`, b'mod partikolari fil-penthouse, liema difetti ma kinux apparenti għar-rikorrenti (u għalhekk moħbija) fil-mument tal-akkwist. Dawn id-difetti jikkonsistu, fost l-oħrajn, f'difetti serji u estensivi fl-istruttura u l-binja tal-Proprjeta` imsemmija.

3. Mill-Periti li ngaġġaw ir-rikorrenti, irriżulta illi dawn id-difetti latenti kienu qegħdin inaqsu mill-valur tal-Proprjeta` in kwistjoni u/jew jrenduha mhux tajba biżżejjed għall-użu li għaliha kienet maħsubha.

4. In oltre, sabiex jiġu rranġati dawn id-difetti latenti r-rikorrenti se jkollhom jonfqu ammont konsiderevoli ta' flus.

5. Isegwi għalhekk illi li kieku r-rikorrenti kienu jafu b'dawn id-difetti latenti fil-mument li sar l-att tal-akkwist huma kienu jagħżlu li jew ma jixtrux din il-Proprjeta` jew inkella li joffru prezz ferm anqas minn dak li effettivament ħallsu.

6. Minkejja li s-soċjeta` intimata ġiet interpellata diversi srabi sabiex tersaq għal-likwidazzjoni tal-ammont tal-prezz li għandu jiġi rifiuż lir-rikorrenti minħabba d-difetti latenti preżenti fil-proprjeta`, hija baqgħet inadempjenti.

7. Ir-rikorrenti jafu personalment b'dawn il-fatti kollha.

#### Raġuni tat-Talba

8. Il-Proprjeta` li r-rikorrenti akkwistaw mingħand is-soċjeta` intimata hija aflitta b'għadd ta' difetti latenti li jnaqsu mill-valur tagħha u/jew li jrenduha mhux tajba biżżejjed għall-użu li għaliha kienet maħsuba. In oltre, sabiex jiġu rranġati dawn id-difetti latenti r-rikorrenti se jkollhom jonfqu ammont konsiderevoli ta' flus.

9. Minkejja li s-soċjeta` intimata ġiet interpellata diversi drabi sabiex tersaq għal-likwidazzjoni tal-ammont tal-prezz li għandu jiġi rifiuż lir-rikorrenti minħabba l-imsemmija difetti latenti, inkluż bl-ittra uffiċjali datata wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju tas-sena elfejn u dsatax (2019) (Dok. B), hija baqgħet inadempjenti u għaldaqstant kellhom jiġu istitwiti dawn il-proċeduri.

## Talbiet

Tgħid għalhekk is-soċjetà intimata, 'il għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa neċessaarja u opportuna:

1. Tiddikjara u tistabilixxi, okkorendo bl-opera ta' periti nominandi, illi l-Proprijeta` hawn fuq deskritta hija afflitta minn difetti latenti u gravi li ma kienux jidhru fil-mument li gie ffirmat l-att tal-akkwist u/jew li jnaqqsu mill-valur tagħha kif ukoll jrenduha mhux tajba għall-użu li għaliha kienet mahsubha;
2. Konsegwentement tistabilixxi u tillikwida, okkorendo bl-opera ta' periti nominandi, dik il-parti tal-prezz li għandha tiġi mogħtija lura lir-rikorrenti mis-soċjeta` konvenuta in vista tad-difetti latenti fuq imsemmija;
3. Konsegwentement, tikkundanna u tordna lis-soċjeta` konvenuta tħallas lura lir-rikorrenti dik s-somma hekk stabbilita u likwidata minn din l-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju tas-sena elfejn u dsatax (2019), tal-ispejjeż peritali magħmula u bl-imgħax legali kontra s-soċjetà intimata li hija minn issa ngunta għas-subizzjoni".

2. Rat ir-risposta ġuramentata ppreżentata fid-9 ta' Diċembru, 2019, li permezz tagħha, is-soċjetà konvenuta Belleview Supermarkets Company Limited wiegħbet:

### "Dwar il-fatti

1. Illi l-fatti kif dedotti fl-ewwel paragrafu tar-rikors promotur ma humiex ikkontestati;
2. Illi l-fatti kif iddikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikors promotur huma kkontestati fis-sens illi ma kien hemm l-ebda difett li kien moħbi fil-binja li nxtrat, u l-istruttura hija waħda tajba tal-ogħla standards, u dan kif ser jirriżulta wkoll waqt is-smiġħ ta' din il-kawża;
3. Illi l-fatti kif dedotti fit-tielet paragrafu huma wkoll ikkontestati u ma għandhomx jiġu kkunsidrati u dan peress li ma hemm l-ebda rapport ta' ebda perit anness mar-rikors;

4. Illi l-fatti kif dedotti mir-4 paragrafu sat-8 paragrafu huma kollha kkontestati u dan peress li x-xogħlijiet kollha saru skont is-sengħa u l-arti u oltre minn hekk kien hemm attenzjoni kbira li x-xogħlijiet ikunu ta' standard għoli u għaldqastant saru mingħajr ebda difett.

5. Illi fir-rigward tal-ittra uffiċjali kien hemm ittra responsiva li r-rikorrenti ġew notifikati biha fis-17 ta' Lulju 2019 fejn it-talbiet tar-rikorrenti ġew respinti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt (hawn anness u mmarkat Dok. A).

Għaldaqstant in vista tas-suespost, l-eċċipjenti għandhom is-segweni eċċezzjonijiet xi jressqu kontra t-talbiet tal-atturi:

1. Illi in linea preliminarjament, it-talbiet tar-rikorrent fl-ewwel paragrafu għandhom nuqqas ta' ċarezza u huma kunfligġenti, u għaldaqstant huma nulli;

2. Illi in linea preliminarjament wkoll u bla preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent għandu jikkjarifika fuq liema artikli tal-liġi qiegħed jagħmel din il-kawża;

3. Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom jindikaw liema huma dawk id-difetti li skont huma, huma difetti latenti u li qegħdin allegatament inaqqsu l-valur tal-proprjeta` jew irenduha mhux tajba għall-użu.

4. Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta' attriċi għandha ġgib prova tad-danni allegatament sofferti minnha;

5. Illi fil-mertu, u bla preġudizzju għas-suespost il-proprjeta` in kwistjoni ma hi affetta minn ebda difetti latenti li għaliha għandhom ikunu responsabbli l-eċċipjenti u l-eċċipjenti ma huwiex tenuti jikkumpensaw lill-atturi f'ebda mod;

6. Illi fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għal dak premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi.

7. Illi kull waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet qed tingħata indipendentement u separatament mill-oħrajn u mingħajr preġudizzju għall-oħrajn;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ”.

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-29 ta' Settembru, 2022, li permezz tagħha l-kawża ġiet deciża fis-sens illi:

“1. Tilqa’ l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-proprjeta` hawn fuq deskritta hija afflitta minn difetti latenti u gravi li ma kinux jidhru fil-mument li ġie ffirmat l-att tal-akkwist u li jnaqqsu mill-valur tagħha kif ukoll irenduha mhux tajba għall-użu li għaliha kienet maħsuba.

2. Tilqa’ t-tieni talba fis-sens li tillikwida s-somma ta’ €690,000 bħala l-prezz li l-atturi kienu jħallsu li kieku kienu jafu bid-difetti msemmija u għalhekk is-soċjeta` konvenuta għandha tirrifondi €50,000 lill-atturi.

3. Tilqa’ t-tielet talba billi tikkundanna lis-soċjeta` konvenuta tħallas lura lill-atturi s-somma ta’ €50,000 li l-atturi ħallsu żejda.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-21 ta’ Ġunju 2019 bl-imġax legali mid-data ta’ din is-sentenza sal-eventwali ħlas effettiv”.

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segweni konsiderazzjonijiet:

“L-atturi xtraw mingħand is-soċjeta` konvenuta penthouse bit-terrazzini, bl-arja tagħhom, fi stat *finished*, flimkien ma’ garaxx, b’kuntratt tal-15 ta’ Novembru 2018. Huma jallegaw difetti moħbija kemm fuq il-bejt tal-*penthouse* kif ukoll fuq it-terrazzini ta’ maġembha.

Il-Kodiċi Ċivili jfassal l-obbligi tal-bejjiegħ fl-artiklu 1424:

“Il-bejjiegħ hu obligat 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”.

Din id-disposizzjoni hija waħda li tinstab fl-istat originali tagħha minn meta ġie ppromulgat il-Kodiċi Ċivili fit-tieni nofs tas-seklu dsatax, billi qatt ma ġiet emendata jew mibdula. Oriġinarjament l-Artiklu 1424 kien enumerat bħala Artiklu 1138. Fin-notamenti tiegħu, Sir Adrian Dingli, *conditor* tal-Kodiċi, kiteb “*Sia mobile sia immobili. Troplong 548*”. Jidher għalhekk li dan l-awtur għalhekk kien l-uniku mudell li uża Dingli. Ma ċċita l-ebda disposizzjoni f’xi kodiċi ċivili barrani ta’ dak iż-żmien. Raymond-Théodore Troplong kien ġurista prominenti Franciż li sar President tal-Qorti tal-Kassazzjoni Franciża fl-1852. Jidher iżda li l-Artiklu 1424 hu identiku għall-Artiklu 1626 tal-Kodiċi Napoleoniku li min-

naħa tiegħu kien abbozzat fuq il-kitba tal-Pothier<sup>1</sup>. Artikolu 1641 tal-*Code Civil* Franciż vigenti huwa identiku għad-disposizzjoni Maltija.<sup>2</sup>

Fil-każ ta' l-*actio aestimatoria*, if tinstab fil-liġi Maltija, il-kriterju sostanzjali skont l-artikolu 1424 tal-Kodiċi Civili huwa: li kieku x-xerrej kien jaf bid-difett dakinhar li resaq għall-kuntratt, kemm kien joffri prezz anqas milli hallas?" Din hi materja pjutost soġġettiva u fl-istess hin mhux bilfors tkun involuta l-ispiża neċessarja għar-rimedju tad-difett meta jinkixef. Min-naħa l-oħra, l-Artiklu 1490 tal-Kodiċi Civili Taljan vigenti (1940) huwa simili għad-disposizzjoni Maltija iżda jneħhi r-riferenza għall-element soġġettiv<sup>3</sup>. Fl-Italja, l-azzjoni estimatorja timmira għar-riekwilibriju tal-prestazzjonijiet. Ir-riduzzjoni fil-prezz trid tikkorrispondi għall-miżura perċentwali li biha l-prezz jeffettwa l-valur tal-ħaġa integra.

It-tnaqqis fil-prezz mhux fis-sura ta' likwidazzjoni tad-dannu mġarrab mix-xerrej minħabba tali difett: "*Le vice cache ne donne pas ouverture a une action en responsabilite contractuelle mais a une garantie dont les modalites sont fixees par les articles 1641 et suivants du Code civil.*"<sup>4</sup>

L-indaġni li għandha tagħmel il-Qorti hija neċessarjament u unikament relatata għaž-żmien li fih sar il-kuntratt tax-xiri.<sup>5</sup>

Il-bejt.

Il-perit tekniku kkonkluda li l-bejt ma kienx skont il-*good building practice*. Irrakkomanda "*the replacement of the existing waterproofing membrane, the laying of a lightweight roof screed on overlay over the membrane and the cutting of expansion joints in the screed surfaces and filling of same with the appropriate silicon sealer*". Ikkalkula li l-ispejjeż għandhom jammontaw għal €12,201.20.<sup>6</sup>

Il-konklużjoni tal-perit tekniku dwar il-bejt tissufraġa l-konstatazzjonijiet separati mill-periti mqabbdin mill-atturi.

Il-Perit Michael Camilleri spezzjona l-post fl-4 ta' Marzu 2019, u ħareġ rapport fit-12 ta' Marzu 2019. Aċċeda fuq il-post wara li l-atturi daħlilhom l-ilma fil-penthouse. Stqarr li minn spezzjoni viżwali kien *more than evident that there are various issues of bad workmanship in all external areas*. Dwar il-bejt, qal li huwa "*finished with torch welded membrane and includes the passing of services and water tanks directly laid on the structural slab. The existing membrane shows signs of hollow*

1 Ara F Laurent, Principes de Droit Civil Vol 24 para 277 et seq (1878).

2 "le vendeur est tenu de la garantie a` raison des defauts caches de la chose vendue qui la rendent impropre a`l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donne qu'un moindre prix, si l'avait connu".

3 "Il venditore e` tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendono inidonea all'uso a cui e` destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore..."

4 Cass. Com. 27 sept 2011 no. 10-24.713).

5 Bajada v Demajo LXXII.iv.818 07.11.1988 Kummerċ.

6 (para. 9.04 tar-rapport tiegħu).

*tapping in all areas and in various areas it is completely detached from the underlying screed.*<sup>7</sup>

Skont ċertifikat rilaxxjat mill-Perit Robert Ellul Sciberras tat-13 t'April 2019, il-membrejn kien imxaqqaq u ġratlu ħsara bir-riħ. Is-saff ta' fuq tiegħu inqala' mis-saff ta' taħt u fforma boċċi boċċi. Billi fuq il-bejt kien hemm diversi tankijiet tal-ilma tad-diversi appartamenti tal-blokka, setgħu jtilgħu fuqu ħafna nies. Ix-xquq kienu sejrin jikbru u jidħol l-ilma.<sup>8</sup>

Il-Perit Justin Spiteri, imqabbd ex parte mill-atturi, skont ċertifikati tal-1 t'Ottubru 2019 u tal-5 ta' Novembru 2019, li wkoll ilmenta dwar l-assenza ta' kontrabejt fuq is-saqaf.

Għalhekk il-konklużjoni tal-perit tekniku dwar il-bejt tissufraga l-konstatazzjonijiet separati mill-periti mqabbdin mill-atturi.

It-terrazzin – saħħa biex jiflaħ pool:

Skont rapport kongunt tal-Perit Scremin u l-Inġinier Sernagotto, it-terrazzin jiflaħ 500 kg/sqm;<sup>9</sup> bejn normali jiflaħ 250 kg/sqm. Jacuzzi mimli jiżen 450 kg/sqm.<sup>10</sup> Skont Raymond Mintoff, mhux kontradett, l-atturi riedu jagħmlu swimming pool kbira minflok tat-tip Jacuzzi (2 metri bi 3 metri)<sup>11</sup>, minkejja li fil-kuntratt kellhom li jsir Jacuzzi.<sup>12</sup>

Il-perit tekniku rrelata<sup>13</sup> li l-addetti tekniċi tal-konvenuta spjegaw għas-sodisfazzjon tiegħu l-*imposed load factors* użati minnhom fl-art tat-terrazzin u ma kellu l-ebda dubju li dawn kienu addattati biex jifilħu l-piż ta' *pool* tat-tip Jacuzzi. Il-perit irrimarka li min-naħa l-oħra, il-konsulent tekniku tal-atturi ma qabilx ma' dawn il-konstatazzjonijiet; iżda m'għamel l-ebda testijiet strutturali biex jissostanzja l-fehma tiegħu. Il-perit ma sab l-ebda difett moħbi f'din il-materja.

L-atturi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jilmentaw li l-perit tekniku m'għamel l-ebda testijiet hu iżda straħ fuq ix-xhieda tal-konvenuta. Għalkemm il-perit tekniku qal li dawn ix-xhieda spjegawlu fid-dettal kif saret il-kostruzzjoni tal-art tat-terrazzin, fir-rapport tiegħu ma jgħidx x'kienu dawn l-ispejgazzjonijiet. Bħala perit tekniku nkarigat mill-Qorti messu għamel il-konstatazzjonijiet tekniċi tiegħu.

Il-piż tal-prova ta' difett moħbi jaqa' fuq spallejn l-atturi. Tajjeb jew ħażin, il-perit tekniku għażel li jistrieħ fuq ix-xhieda, u jiżen il-kredibilita` tagħhom. L-atturi setgħu talbuh jagħmel testijiet tekniċi qabel m'għadda għar-rapport; setgħu eskutewh wara li kellhom ir-rapport f'idejhom; u

---

<sup>7</sup> Fol 79.

<sup>8</sup> Fol 90.

<sup>9</sup> Fol 77 u Fol 123 fuq wara.

<sup>10</sup> Fol 123 fuq wara.

<sup>11</sup> Fol 152.

<sup>12</sup> Fol 133.

<sup>13</sup> Para 8.01 tar-rapport a fol 155.

setgħu talbu l-ħatra ta' periti perizjuri. Iżda m'għamlu xejn minn dan, u għażlu li jistrieħu fuq rapport ex parte minnhom ikkumissjonat li lanqas hu ma juri kif ir-relatur wasal għall-konklużjoni tiegħu li l-art tat-terrazzin ma jiflaħx il-piż ta' *pool* tat-tip li riedu jagħmlu. Għalhekk il-Qorti ma ssibx raġuni l-għala għandha tiddiskosta ruħha mill-konklużjoni tal-perit tekniku f'dan ir-rigward.

It-terrazzin – ilma:

Il-perit tekniku kkonstata li l-art tat-terrazzin hi *floating type floor* li jikkonsisti f'madum taċ-ċeramika poġġut fuq spacers vertikali 10 ċentimetri 'l fuq mill-art. L-art, li hi tal-konkoż, u mxaqilba b'mod ħafif, ġiet mgħottija b'zewġ saffi ta' waterproofing membrane. L-ilma li jaqa' fuq il-madum jispiċċa fuq il-membrane mbaġhad imur fid-drains meta jilħaq ċertu livell. Dan fuq il-loġika li l-ilma sa ċertu livell jinxf b'mod naturali.

Il-perit tekniku kkonkluda li *“the terrace floating floor is what it is and was the type of flooring chosen for the penthouse terrace. The way water gathers and drains away is the way the system works. The undersigned does not consider this a latent defect. The undersigned however questions whether this type of flooring was what the plaintiff chose and considers this a legal issue for this Honorable Court to decide”*.

Raymond Mintoff, direttur tal-konvenuta – mhux kontradett - xehed li l-attur kien jaf kif se jsir it-terrazzin u li ġie spjegat lilu l-vantaġġi fuq is-sistema normali li jsir bil-madum fuq it-torba, fosthom li ħsarat u *leakages* ikunu jistgħu jiġu identifikati sempliċiment billi jintrefa' l-madum.<sup>14</sup> Xehed ukoll li s-sistema tiswa' ħafna iktar minn dik normali. Il-Qorti hi konvinta li l-atturi kienu jafu x'sistema kienet qiegħdha tintuża'. Anki li kieku ma kinux jafu, il-kwistjoni posta mill-atturi hija waħda ta' difett moħbi, mhux ta' bejgħ ta' xi haġa mhux tal-kwalita' miftiehma, jew ta' xi ksur ta' xi kundizzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ. Għalhekk dan il-kweżit ma jiffurmax parti mill-kontroversja f'din il-kawża.

Dak li hu rilevanti hu jekk is-sistema li ntużat kellhiex fiha xi difett moħbi jew le. L-atturi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, jgħidu li l-perit tekniku kien kontradittorju meta f'nifs wieħed qal li tradizzjonalment f'Malta tintuża' s-sistema tal-kontrabejt u fl-istess nifs ma sab xejn ħażin meta din is-sistema ma ntużatx għat-terrazzin. Il-Qorti ma ssib l-ebda kontradizzjoni; il-kwistjoni, kif ġja' ngħad, mhix x'sistema ntużat, imma jekk hix waħda difettuża. Il-fatt li ma ntużatx is-sistema tradizzjonali ma jfissirx bilfors li x-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti.

Skont il-Perit Robert Ellul Sciberras, il-kwistjoni tal-ilma tqanqlet mill-atturi qabel daħlu joqgħodu fil-post kemm mal-*Project Architect* kif ukoll

---

<sup>14</sup> Fol 207.



mal-Project Manager. Jirrelata li *“From a thorough inspection it was found that the roof has a problem of water ponding. Water does not drain and forms large puddles beneath the tiles. The worst area was noted to be near the terrace door. This type of water ponding can reduce the longevity of the roof and can cause several problems such as faster deterioration of the roof’s coatings and materials, encourage growth of vegetation such as moss and algae and it can also attract mould and insects. These can eventually lead to long term roof damage and possibly damage to the apartment below if water penetrates”.* (omissis) *“it is also noted that the drain that brings down water from the higher service roof level across the penthouse terrace to the façade of the block has no falls at all”.*<sup>15</sup>

L-atturi ppreżentaw rapport tal-Perit Michael Camilleri, ikkummissjonat mis-sidien tal-appartament li jġi taħt it-terrazzin, wara li dawn daħlilhom l-ilma minn xaft moħbi tal-ġipsum. Wara li taqqab il-ġipsum, il-Perit sab li kien hemm *drains* li kien ħiereg l-ilma minnhom. Biex jiddetermina l-kawża tad-dħul tal-ilma, għamel spezzjoni tal-bejt u tat-terrazzin tal-penthouse. Irrapporta li *“from a visual inspection it is more than evident that there are various issues of bad workmanship in all external areas... when the raised flooring tiles were removed it was evident that any resulting water seepage through the system is not properly drained off into vertical downpipes. There are various areas of water ponding, services passed haphazardly and not properly laid, drain pipes that were chased through the middle in order to fit them in the space below the tiles and various other incompatibilities”.*<sup>16</sup> L-istess Perit ħa ritratt ta' ventilation pipes li jmorru fix-xaft moħbi li juri l-istat ħażin tal-membrejn tat-terrazzin.<sup>17</sup> Ikkonkluda li *“all the incompatibilities noted above could lead to series (recte: serious) infiltration of water through the structure. It is more than evident that water is finding a way through the structure and ending up in the concealed gypsum shaft since it is not being properly drained. This is causing damage to the underlying structure.”*<sup>18</sup>

Il-Perit Justin Spiteri esebixxa ritratti li juru l-ilma qiegħed biswit il-bibien tal-PVC billi l-qlib tal-wiċċ qiegħed fid-direzzjoni l-ħażina.<sup>19</sup> Ħaġa li tista' tagħmel ħsara lill-bibien. Dan id-difett ġie kkonstatat ukoll mill-perit tekniku meta xehed quddiem il-Qorti wara li aċċeda fuq il-post l-ewwel darba u qabel ma' sema' l-provi u għadda għar-relazzjoni tiegħu, għalkemm imbagħad ma semmihiex fir-rapport: *“Pero` definitely il-pond dik tal-ilma quddiem il-bieb ma jistax jibqa' hekk kif daka fatt, nifhmu jiena, niftaħ il-bieb biex toħroġ fuq it-terrazzin u ssib għadira ilma fhimt mhiex ħaġa, dak l-ilma sippost it runs off dik ir-risposta”.*<sup>20</sup> Ritratt ieħor meħud mill-Perit Spiteri juri brikks poġġuti fuq il-membrane tat-terrazzin

---

<sup>15</sup> Fol 87. Kopja maħluf appreżentata a fol 118-120.

<sup>16</sup> Fol 79.

<sup>17</sup> Fol 83.

<sup>18</sup> Fol 86.

<sup>19</sup> Fol 53.

<sup>20</sup> Fol 72.

f'post fejn il-membrane ma kienx imwaħħal tajjeb.<sup>21</sup> Ma kienx hemm drains biżżejjed għall-kobor tat-terrazzin u ma kellhomx gully. It-terrazzin jieħu wkoll ilma minn fuq il-bejt tal-penthouse minflok li dan imur direttament f'bir jew fit-triq.<sup>22</sup>

Il-Perit Andrea Scremin u l-Inġinier Gabriele Sernagiotto xehdu li ma kien hemm l-ebda dħul ta' ilma fl-appartamenti sottostanti.<sup>23</sup> L-ilma jipproteġi l-elastiċità tal-membrane u ma jagħmillux ħsara. Jipproteġih mix-xemx. Ma jagħmilx irwejjaħ għax ikun hemm għal perjodu qasir ta' żmien. Mhux veru jagħmel il-moffa; difatti m'hemmx. B'danakollu trid il-maintenance biex jitneħħa l-ħmieġ u t-trab. M'hemmx biża' ta' infiltrazzjoni tal-ilma billi hemm żewġ saffi. L-ebda tip ta' problema ma ġiet irrappurtata mill-appartament sottostanti. Kien hemm problema ta' rwejjaħ li ġiet solvuta. Hemm aperturi fl-irkejjen tal-parapett tal-ħġieġ ta' barra biex f'każ ta' xita iktar mis-soltu, l-ilma jaħrab minnhom. Fil-fatt ma kienx hemm problemi meta għamlet xita eċċezzjonali bħal f'Ottubru 2018 u Frar 2019.<sup>24</sup>

Ikkontro-eżaminat, il-Perit Scremin qal hekk dwar ix-xaqlib tal-art tat-terrazzin: "*Confermo che sul terrazzino c'è una leggera pendenza del 1%-1.5%, questo determina il fatto che si forma una pozzangera per breve tempo. Ma questo non è un difetto e non effettua l'impermeabilizzazione.*"<sup>25</sup> Skontu, t-tpendil ma setax ikun ikbar f'dan it-tip ta' flooring.<sup>26</sup> Skont il-Perit Justin Spiteri, it-tpendil kellu jkun fuq naħa 14-il ċentimetru u fuq in-naħa l-oħra 19-il ċentimetru. Qal li l-qlib kien ineżistenti, u pjuttost jaqleb il-kontra,<sup>27</sup> tant li jibqa' quddiem il-bibien tal-PVC minflok jiddrejnja.<sup>28</sup>

Valur probatorju tal-perizja ex parte:

Fi proċedimenti ċivili, meta jqumu kwistjonijiet ta' fatt li jinħtieġu spjegazzjoni jew kjarifika minn terzi persuni li ma jkunux parti fil-proċeduri u li jkollhom għarfien partikolari, inkluż f'materji tekniċi jew xjentifiċi, il-Qorti tirrikorri għall-esperti.

Hemm xi differenzi bejn l-espert fi proċeduri tal-*common law* u espert fi proċeduri tas-*civil law*.

F'ġurisdizzjonijiet tal-*common law*, tipikament ikun hemm ix-xhud espert jew *expert witness* li jkun persuna li jkollha tagħrif ikbar minn dak ta' persuna normali dwar xi kwistjoni li tkun tinħtieġ ħila jew sengħa speċjali li tiġi minn taħriġ, studju jew Prattika. Huwa jinħatar "*to furnish the judge or jury with the necessary scientific criteria for testing the*

<sup>21</sup> Fol 47.

<sup>22</sup> Fol 50.

<sup>23</sup> Rapport tal-24 ta' Jannar 2020.

<sup>24</sup> Fol 122, 123.

<sup>25</sup> Fol 133.

<sup>26</sup> Fol 152.

<sup>27</sup> Fol 160.

<sup>28</sup> Ritratti a fol 166.

*accuracy of their own conclusions, so as to enable (them) to form their own independent judgment by the application of these criteria to the facts proved in evidence*".<sup>29</sup> Ġeneralment kull parti fi proċediment ikollha l-espert jew esperti tagħha.

F'ġurisdizzjonijiet tas-*civil law*, tipikament *espert* ikun persuna jew istituzzjoni maħtura mill-Qorti biex tipprovdi informazzjoni oġġettiva fil-qasam ta' speċjalizzazzjoni tiegħu. Il-ħatra ta' espert huwa miżura investigattiva ordnata mill-Qorti. Huwa mhux biss iservi bħala mezz ta' prova, imma għandu wkoll funzjonijiet bħala assistent tal-Qorti.

Iż-żewġ sistemi ta' espert fil-*common law* u fis-*civil law* huma suġġetti għal diversi sfumaturi. Hekk per eżempju fl-Ingilterra u f'Wales il-Qorti tista' taħtar espert wieħed biex jassistiha f'xi materja partikolari. Fi Sweden, fejn jistgħu jitqabbd u kemm esperti ex parte kif ukoll esperti mill-Qorti, huwa iktar komuni li jitqabbd u esperti ex parte jew, kif inhuma msejġha, esperti privati.

Taħt il-liġi Maltija, sakemm ġiet introdotta r-riforma tal-proċedura ċivili fil-1995, ma kienx possibbli li jinħatru periti privati. Fost possibilitajiet oħrajn, il-Qorti setgħet taħtar tliet periti, nominati wieħed minnha stess, wieħed mill-attur, u ieħor mill-konvenut. F'każ ta' nuqqas ta' qbil setgħet taħtar espert wieħed biss, magħżul minnha. Il-Kummissjoni tal-1993 dehrilha li din il-proċedura ma kinitx sodisfaċenti għall-aħħar għaliex ma kinitx tippermetti għal kollox li rapport tekniku jsir minn espert li kull parti kellha fiduċja fih. Għalhekk ipproponiet l-introduzzjoni tal-periti privati b'żieda mas-sistema ta' periti appuntati mill-Qorti. Minkejja li jiġu prodotti periti privati, l-Qorti xorta tista' taħtar periti tagħha (Art. 646, Art. 563A(3)).

Fil-preżent, jekk il-partijiet jiftiehm u fuq min għandu jinħatar perit, il-Qorti għandha taħtar lilu, u huwa biss fin-nuqqas ta' ftehim li tista' taħtar perit tal-għażla tagħha (Art. 646 tal-Kap 12). Barra minn hekk kull parti tista' tipproduċi bħala xhud tagħha persuna biex tagħmel dikjarazzjoni ta' opinjoni fuq kull kwistjoni rilevanti li dwarha tkun kwalifikata tagħti x-xhieda tagħha bħala espert (Art. 563A Kap 12).

Huwa minnu li l-liġi nnifisha tagħmel ir-riżerva espliċita li "Il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha" (Art 681 Kap 12). Dan peress li fl-aħħar mill-aħħar, il-konsiderazzjonijiet, l-opinjonijiet esperti, u l-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti jikkostitwixxu skont il-liġi prova ta' fatt u għandhom jiġu meqjusa bħala tali mill-Qorti.<sup>30</sup> L-eżercizzju mill-espert jinvolvi għażliet ibbażati fuq id-diskrezzjonalita' teknika tat-testijiet kondotti minnu u kull ġudizzju tiegħu, in kwantu mezz ta' prova,

<sup>29</sup> B. Moriarty, Evidence in Civil Law – Ireland (Maribor: Institute for Local Self-Government and Public Procurement Maribor, 2015),93. Iċċitat minn Stefaan Voet f'Chapter 4b, Experts fil-ktieb Dimensions of Evidence in European Civil Procedure, 2016, paġna 179.

<sup>30</sup> Noel Pisani et pro et noe vs Adam Bartolo deciz minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 t'April 2016 Zammit Mark v Strand Electronics Ltd – 22.05.2009 QA(PS).

hu riżervat lill-ġudikant fl-għarbiel tal-kumpless tal-provi. Hu prinċipju ben magħruf illi kull ġudikant għandu l-poter diskrezzjonali wiesgħa li jqis dawk l-elementi ta' prova, proċesswalment akkwiziżiti, li huwa jidhirlu hekk suffiċjenti għall-ġudizzju tiegħu. Dan ma jfissirx pero` illi l-Qorti tista' tagħmel hekk b'mod leġġer jew kapriċċjuż<sup>31</sup>: Daqstant ieħor hu wkoll konkordament riċevut u aċċettat illi dan ma jfissirx illi l-Qorti arbitrarjament u bla raġuni tista' tiskarta konklużjoni ta' perit nominat minnha.<sup>32</sup> B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

Kemm jekk ikunu *ex parte* kif ukoll jekk ikunu maħturin minnha (Art.681, 563A Kap 12), il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha. Għalhekk, kull verifika li ssir minn parti, anke jekk permezz ta' l-awżilju ta' espert, tirrappreżenta aċċertament tekniku li jibqa' wieħed unilaterali u, *ut sic*, ma jikkostitwix għall-ġudikant fonti oġġettiva ta' aċċertament ta' fatt u, allura, mhux bilfors trid taċċettah. Dan ukoll fejn si tratta minn perizja ta' espert nominat mill-Qorti.<sup>33</sup> Il-konsulenti tekniċi *ex parte* ma jikkostitwux strettament mezzi ta' provi daqskemm ta' allegazzjonijiet difensivi ta' karattru tekniku li jistgħu, għaldaqstant, jiġu konfutati jew aċċettati. Naturalment, anke jekk mhux neċessarjament jikkostitwixxu prova tal-fatti allegati, l-opinjoni magħmula minn dawk il-konsulenti jikkostitwixxu ċertament indizji li jiġġustifikaw approfondiment istrutturju mit-Tribunal adit skont is-soliti prinċipji tal-valutazzjoni tal-provi u tal-konvinċiment liberu tal-Qorti. Naturalment, ukoll, il-Qorti tibqa' ħielsa li tikkondividi l-opinjoni teknika ta' parti waħda fuq dik tal-kontro-parti basta li tipprovdi raġunijiet adegwati għal dik l-preferenza, u bbażata, s'intendi, fuq il-kriterji tekniċi tal-materja kkontestata.<sup>34</sup>

Jibqa' iżda l-kweżit tal-evaluwazzjoni tal-opinjoni esperti f'każ ta' konflitt bejn perizji *ex parte* u periti ġudizzjarji. Għalkemm rapporti *ex parte* jkollhom effett probatorju, dan l-effett għandu l-limitazzjonijiet tiegħu kif fuq spjegat, u għalhekk il-Qorti hija naturalment dejjem iktar propensa li toqgħod u tadotta l-parir tal-esperti li jkunu ġew maħtura minnha.<sup>35</sup> Għalkemm, bil-liġi, l-fehma ta' espert imqabba mill-parti tista' titqies bħala prova jekk fil-fehma tal-Qorti dik il-persuna jkollha l-kwalifiki meħtieġa dwar dik il-kwestjoni, il-Qorti tista' tagħzel li tiskartaha kemm-il darba dik il-prova kienet quddiem il-perit imqabba mill-Qorti meta jkun qiegħed ifassal ir-rapport tiegħu, u sadattant ma dehrlux li kellu joqgħod fuqu.<sup>36</sup> Dan ma jfissirx, iżda, li l-fehma tal-Perit Tekniku

<sup>31</sup> Noel Pisani et pro et noe vs Adam Bartolo deciz minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 t'April 2016.

<sup>32</sup> Anthony Cauchi - vs- Carmel Mercieca, Appell 6 ta' Ottubru, 1999.

<sup>33</sup> Ara Artikolu 681, Kapitolu 12; Mark Portelli Mark v. Sirol Raniero 29.01.2010 Q.A.(P.S.).

<sup>34</sup> C. Testa & Co. Ltd vs Grace Pavia 12.02.2010 Qorti tal-Appell – Imh. Philip Sciberras.

<sup>35</sup> Alfred Farrugia v Mary Rose Meli 25.09.2006 Qorti tal-Appell (Sede Superjuri).

<sup>36</sup> Charles Conti et vs Valent Xuereb – PA(JRM)08.03.3005.

bilfors tipprevali fuq dik tal-periti privati. Li kieku kien hekk, l-opinjoni *ex parte* ma jkun jisswew għalxejn kull meta jkun hemm ukoll l-opinjoni ta' perit maħtur mill-Qorti. B'danakollu, għalkemm il-punt tat-tluq għandu jkun dejjem li tingħata preferenza għall-fehma tal-perit tekniku maħtur mill-Qorti, il-Qorti mhix marbuta ssegwiha jekk ir-rapporti *ex parte* jwassluha għall-konvinzjoni kuntrarja basta li din tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li m'għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami. Flaġa li wara kollox tista' tagħmel anke jekk ma jkunux ġew prodotti periti privati.

Skont l-addetti tekniċi tal-konvenuta l-art tat-terrazzin taħt il-madam hi mxaqilba bi grad minimu għall-aħħar (1-1.5%). Skont il-Perit Justin Spiteri, li għamel il-kejl u l-kalkoli konsegwenzjali, it-tpendil kellu jkun fuq naħa 14-il ċentimetru u fuq in-naħa l-oħra 19-il ċentimetru. Skont it-tekniċi tal-konvenuta, l-art ma setgħetx tixxaqleb iktar f'dan it-tip ta' floating roof, mingħajr ma spjegaw għaliex. Il-Qorti tosserva li skont il-kalkoli tal-Perit Spiteri, kellu jkun hemm tpendil ta' 5 centimetri filwaqt li l-madam tpoġġa 10 ċentimetri oġhla mill-art tal-konkoż u membrane. Għalhekk li kieku sar it-tpendil kif sugġerit mill-Perit Spiteri, xorta waħda kien jibqa' spazju adegwat taħt il-madam. Il-Qorti mhix konvinta mill-argumenti mressqa mit-tekniċi tal-konvenuta li l-ilma huwa tajjeb għall-membrejn. Il-Periti prodotti mill-atturi huma konkordi li l-ilma qiegħed jagħmel il-ħsara, mhux ġid. Lanqas mhi konvinta l-Qorti li hi parti mis-sistema ta' *floating roof* li l-aħħar parti tal-ilma li jingabar jibqa' hemm u jithalla jevapora. Ma nġiebet l-ebda raġuni konvinċenti l-għala għandu jkun hekk. Barra minn hekk, il-ftit pendil li kien hemm ma jidherx li kien konsistenti. Il-Perit Spiteri kkonstata li l-qlib kien prattikament ineżistenti, u, fejn kien jeżisti, pjuttost jaqleb il-kontra,<sup>37</sup> tant li jibqa' quddiem il-bibien tal-PVC minflok jiddrejnja.<sup>38</sup> Dan ma jistax ikun xogħol skont is-sengħa u l-arti. Il-perit tekniku, li rrelata li m'hemm l-ebda difett moħbi fit-terrazzin, ma semma' xejn fir-relazzjoni tiegħu dwar l-ilma li jingema' quddiem il-bibien li jagħtu għal fuq it-terrazzin, kif ikkonstatat mhux biss mill-periti *ex parte* imma saħansitra minnu stess meta xehed viva voce quddiem il-Qorti wara l-aċċess preliminari li ġie mitlub jagħmel. In-nuqqas ta' pendil u l-wiċċ irregolari tal-art tal-konkrit tat-terrazzin hija ċertament difett moħbi. Il-membrejn, għalkemm f'żewġ saffi, ma tpoġġiex għal kollox skont is-sengħa u l-arti. Parti minnu ma ġiex imwaħħal sew, kif jixhdu r-ritratt tal-brikks u r-ritratt tax-xaft moħbi, u, anke jekk s'issa ma kienx hemm *leaks* tal-ilma fl-appartamenti sottostanti, probabilmment ikun hemm 'il quddiem. Tant li f'wieħed mill-appartamenti sottostanti għat-terrazzin, daħal l-ilma minn xaft, għalkemm mhux mis-saqaf, u dan kien dovut għal membrejn imwaħħal ħażin – kif muri permezz ta' ritratt – kif ukoll minħabba l-ilma qiegħed fuq il-wiċċ tal-art tat-terrazzin. Dan ċertament huwa difett moħbi. Difett moħbi ieħor huwa s-servizzi mgħoddijin bl-addoċċ minn fuq il-

<sup>37</sup> Fol 160.

<sup>38</sup> Ritratti a fol 166.

membrejn. F'dan ir-rigward, għalhekk, il-Qorti sejra tiddiskosta ruħha mir-rapport tal-Perit Tekniku.

Kollox ma' kollox ma rriżultawx id-difetti kollha moħbija fil-fond mixtri mill-atturi, u, dawk li tassew irriżultaw, għalkemm gravi, mhumiex ta' entita` tali li jiġġustifikaw ir-riduzzjoni ta' €140,000 kif jippretendu l-atturi skont iċ-ċertifikat tal-Perit Justin Spiteri.<sup>39</sup>

5. Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjetà konvenuta Belleview Supermarkets Company Limited li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata fl-ismijiet u bin-numru premess tad-29 ta' Settembru, 2022, u tgħaddi sabiex tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-kumpanija konvenuta appellanti, u tiċhad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.

6. Rat ir-risposta tal-atturi appellati konjuġi Camilleri, li permezz tagħha talbu lil din il-Qorti tiċhad l-appell odjern u tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-29 ta' Settembru, 2022, fis-sħiħ, bl-ispejjeż kontra s-soċjetà appellanti.

7. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza, u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta), u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smiġħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

---

<sup>39</sup> Fol 48.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

**Ikkonsidrat:**

9. Illi permezz ta' din il-kawża, l-atturi jressqu l-azzjoni stimatorja peress li jikkontendu li l-proprjetà akkwistata minnhom hija milquta bid-difetti latenti u gravi li ma kinux jidhru fil-mument li ġie ffirmat l-att tal-akkwist u li jnaqqsu mill-valur tagħha, kif ukoll jagħmluha mhux tajba għall-użu li għaliha kienet maħsuba; u għalhekk tistabilixxi u tillikwida, bl-opera ta' periti nominandi, dik il-parti tal-prezz li għandha tiġi mogħtija lura lill-atturi mis-soċjetà konvenuta fid-dawl tad-difetti latenti msemmija; u konsegwentement tikkundanna u tordna lis-soċjetà konvenuta tħallas lura dik is-somma, hekk stabbilita u likwidata, minn din l-Onorabbli Qorti.

10. Is-soċjetà konvenuta, fost affarijiet oħra, tiċhad li l-proprjetà inkwistjoni hija milquta mid-difetti latenti li għalihom huma għandhom iwieġbu jew jikkumpensaw lill-atturi, u li l-atturi għandhom iġibu prova tad-danni allegatament sofferti mill-atturi.

11. L-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi, filwaqt li laqgħet l-ewwel talba attriċi, fis-sens li l-proprjetà inkwistjoni hija afflitta minn difetti latenti u gravi li ma kinux jidhru fil-mument li ġie ffirmat il-kuntratt tal-akkwist, li

jnaqqsu mill-valur tagħha, kif ukoll irenduha mhux tajba għall-użu li għaliha kienet maħsuba, laqgħet it-tieni talba attriċi fis-sens li llikwidat is-somma ta' €690,000 bħala l-prezz li l-atturi kienu jħallsu li kieku kienu jafu bid-difetti msemmija, u għalhekk is-soċjetà konvenuta għandha tirrifondi €50,000 lill-atturi u kkundannat lis-soċjetà konvenuta tħallas lura lill-atturi s-somma ta' €50,000 imħallsa żejda. Bl-ispejjeż kollha u bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sal-eventwali ħlas effettiv.

12. Is-soċjetà konvenuta ħassitha aggravata bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponiet appell minnha. L-appell tas-soċjetà konvenuta jissejjes fuq erba' aggravji prinċipali:

(i) l-azzjoni hija perenta għall-finijiet tal-Artikolu 1431 tal-Kap. 16;

(ii) in-nuqqasijiet lamentati mill-atturi ma jikkostitwux difetti latenti;

(iii) l-iskartar tal-opinjoni tal-perit tekniku; u

(iv) il-*quantum* tad-danni.

13. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, sa fejn is-soċjetà konvenuta appellanti ssostni li l-azzjoni attriċi hija perenta skont l-Artikolu 1431 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tqis li tali eċċezzjoni ma tistax



tirnexxi. Jibda billi jiġi osservat li, inkwantu l-appellanti tilmenta li l-Ewwel Qorti naqset milli tiegħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni mqajma minnha fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, huwa minnu li eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tista' titqajjem f'kull waqt tal-kawża, saħansitra fl-istadju tal-appell, inkwantu eċċezzjoni perentorja tista' tingħata wkoll fil-Qorti fil-grad ta' appell (ara Artikolu 732(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili – Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u Artikolu 2112 tal-Kodiċi Ċivili – Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Madankollu, apparti li l-Artikolu 1431 tal-Kap. 16, jittratta l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja, huwa ritenut li dan it-terminu taħt l-Artikolu 1431(1) huwa wieħed ta' dekadenza.

14. F'dan is-sens hija s-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Ottubru, 2022, **Gordon Mizzi noe v. Carmela Baldacchino et noe** li fiha saret referenza għal sentenzi oħra fuq l-istess tema, fosthom is-sentenza ta' din il-Qorti tad-19 ta' Mejju, 2009 fil-kawża fl-ismijiet **Maria Victoria Borg et v. Sindku Kunsill Lokali Pietà** fir-rigward tal-Artikolu 469A tal-Kap.

12:

*“...din l-eccezzjoni issa mqanqla fir-rikors ta' l-appell tad-dekadenza ta' l-azzjoni hi wahda perentorja tal-gudizzju, u mhux wahda perentorja merament tal-mertu għal liema japplika l-Artikolu 732 tal-Kap. 12. Konsegwentement, in kwantu din l-eccezzjoni ta' dekadenza hija eccezzjoni perentorja tal-gudizzju, għal finijiet ta' l-istadju li fiha kellha tigi sollevata għandha titqies bhala eccezzjoni dilatorja, u kien jehtieg li titqajjem in limine litis. Dan anke għaliex fir-rigward tagħha ma tezisti ebda disposizzjoni espressa li tipprovdi xort'ohra (Artikolu 731 tal-Kap. 12), bl-invers ta' dak li nsibu fir-rigward tal-preskrizzjoni (ara Artikolu 2112 tal-Kodici Civili). La din l-eccezzjoni ma tqajmitx fl-istadju bikri tal-kawża, din għandha titqies rinunzjata”.*

15. Kif ukoll, is-sentenza ta' din il-Qorti (Sede Inferjuri) tat-30 ta' Jannar, 2009, fil-kawża fl-ismijiet **Paul Aquilina v. J.J.Scerri Co. Ltd.** liema appell kien jittratta proprju li titressaq l-eċċezzjoni ulterjuri taħt l-Artikolu 1431(1) tal-Kodiċi Ċivili ngħad:

*“...tezisti certament ir-riflessjoni fundamentali dwar kemm setghet l-eccezzjoni tal-perentorjeta` ta' azzjoni titqajjem in sede ta' appell. B'eccezzjoni bhal din, kieku nghatat fiz-zmien li kellha tinghata, u in limine litis, din kien ikollha l-effett li tistronka l-gudizzju in kwantu l-istess eccezzjoni hi perentorja tieghu. Jigi li għall-finijiet ta' l-istadju li fih kellha tigi sollevata din l-eccezzjoni dan kellu jkun dak bikri tal-contestatio litis quddiem it-Tribunal meta allura l-kontestazzjoni tkun giet radikata u formulata. Kif gja sa ricentement osservat din il-Qorti, kif presjeduta, fuq l-istess tema, “la dan ma sarx f'dak il-kaz dik l-eccezzjoni ghandha titqies rinunzjata (Kollez. Vol. XXXIII P I p 630) in kwantu din tippresupponi dik il-kondotta processwali li tevidenzja l-ezistenza ta' dik il-volonta univoka li l-appellanti ma riedx iqajjem dik l-eccezzjoni” (“Geswalda Saliba -vs- Mario Galea”, Appell mit-Tribunal ghat-Talbiet tal-Konsumatur (Ghawdex), 9 ta' Lulju, 2008). Prettament, ghal din ir-raguni l-ewwel aggravju qed jitqies insostenibbli”.*

L-istess jista' jingħad fil-każ in eżami, għalkemm l-eċċezzjoni taħt l-Artikolu 1431(1) tal-Kodiċi Ċivili hija perentorja tal-gudizzju, din kellha titqajjem fil-bidu tal-proċeduri, peress li mhix waħda mill-eċċezzjonijiet li jsemmi l-Artikolu 731 tal-Kap. 12 u għalhekk meta ma tressqitx fil-bidu fir-risposta maħlufa, titqies li tkun rinunzjata. Kwindi f'dan il-każ ukoll, jitqies li s-soċjeta` konvenuta rrinunzjat għaliha u ma hemmx ħtieġa li din il-Qorti tidħol fil-mertu tal-istess eċċezzjoni. Isegwi li dan l-ewwel aggravju ma jregix u ser jiġi miċħud.

16. Immiss li jiġi trattat it-tieni aggravju, dak fejn is-soċjetà konvenuta appellanti tikkontendi li n-nuqqasijiet lamentati mill-atturi ma jikkostitwux

difetti latenti. Hija tikkontendi li n-nuqqasijiet lamentati huma kollha elementi viżibbli mas-sempliċi daqqa t'għajn li kienu magħrufa mill-atturi fil-mument tal-akkwist. Dan jingħad minnha referibbilment għar-ritratti a fol. 89 tal-proċess esebiti mill-istess atturi, li ttieħdu minnhom fil-perjodu bejn Ottubru u Novembru tas-sena 2018, jiġifieri qabel ma nxtara l-fond, u kwindi ssostni li bl-ebda mod ma jistgħu jitqiesu bħala difetti moħbija jew latenti. Issir referenza għall-Artikolu 1425 tal-Kap. 16, fis-sens li l-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru, u li x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu u għall-ġurisprudenza in sostenn tal-prinċipju li vizzju ma jistax jiġi kkunsidrat bħala okkult jekk jista' jiġi skopert wara verifika tal-istat u l-kundizzjoni tal-ħaġa. Dan appartni li, fil-fehma tal-perit tekniku, kien tal-parir li l-fond ma kienx fih difetti latenti fl-istruttura. Tilmenta li filwaqt li l-Ewwel Qorti rriteniet li ċertu xogħlijiet ma sarux skont kif titlob is-sengħa u l-arti, iżda l-kwistjoni quddiem il-Qorti kienet tittratta jekk ix-xogħol kienx milqut minn difetti latenti. Tikkontesta l-fehma tal-Ewwel Qorti li n-nuqqas ta' qlib tal-bejt kien difett latenti, peress li wiehed jarah minnufih bla xkiel ta' xejn, mingħajr il-ħtieġa ta' espert jew perit, u għalhekk issostni li l-affarijiet lamentati mill-atturi ma kinux difetti moħbija.

17. Għandu jingħad li din il-Qorti tagħraf li mhux kull difett jgħodd sabiex jikkwalifika taħt l-azzjoni stimatorja, peress li dan id-difett irid ikun wiehed gravi u li ma kienx jidher fil-mument li sar il-bejgħ. Kif ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Gerada v. Salvu Attard** (Appell

Kummerċjali) deċiża fis-6 ta' Novembru, 1959 (Kollez. Vol. XLIII.i.545):

*“kwindi l-garanzija li l-venditur għandu jagħti lill-kompratur hija għall-vizzji jew difetti gravi, okkulti u pre-eżistenti.”* Illi waħda mill-obbligi tal-bejjiegħ

hija li jggarantixxi l-ħaġa mibjugħa, inkluż għad-difetti li ma jidhru, mentri

l-liġi tipprovdli li d-difetti li jidhru huma dawk li x-xerrej seta' jinduna bihom

waħdu (Artikolu 1425 tal-Kodiċi Ċivili). Isegwi li apparti f'dawk il-każijiet

fejn ix-xerrej seta' mad-daqqa t'għajn jinduna bid-difett, jispetta lill-

bejjiegħ jassigura li l-oġġett tal-bejgħ huwa tajjeb għall-użu maħsub.

Hekk, pereżempju ngħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet

**Carmelo Barbara v. Joseph Camenzuli**, deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2005:

*“F'kaz ta' bini, huwa d-dover tal-venditur, anke jekk ma kienx hu l-*

*kostruttur, li jara li l-bini jkun “tajjeb” għall-iskop li għalih se jinbiegħ, f'dan*

*il-kaz, ta' residenza. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u in regola hu*

*mixhut fuq il-venditur u mhux fuq ix-xerrej li, hlief għac-cirkustanzi li jidhru*

*ictu ocoli għandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilità tal-oġġett.”*

18. Relevanti wkoll in materja hija s-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta'

Frar, 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Odette Grixti v. Mario Rodgers et** fejn

ingħad:

*“Il-vizzju jitqies bhala okkult jekk ix-xerrej ma setax ikun jaf bih wahdu, u n-natura apparenti jew okkulta ta' difett għandha tigi kkunsidrata in rapport mal-kapacita` u konjizzjoni tal-bniedem, u mhux bizzejjed biex id-difett jigi ritenut apparenti c-cirkostanza li s-sussistenza tiegħu tista' tigi rilevata minn bniedem tal-arti jew perit. Fi kliem iehor l-assistenza teknika filwaqt tax-xiri mhux mehtiega. Il-kriterju determinanti huwa jekk ix-xerrej setax isir jaf bid-difett wahdu.”* (App. Florian v. Desira, deciza 9 Gunju 1969, citata b'approvazzjoni minn din il-Qorti fil-kawza

App.S.487/2008 Bogoljub Sanjic et v. Scolastica Cachia, deciza 28 Marzu 2014; ara ukoll rassenja ta' kazistika u dottrina citati f'din l-ahhar sentenza.)

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, din il-Qorti tqis li l-fatt li waqt li kienu għadhom għaddejnin ix-xogħlijiet kien ingabar l-ilma fuq it-terrazzin ftit qabel ma sar il-kuntratt ta' akkwist (ara ritratti a fol. 197), ma jfissirx li l-atturi kellhom għarfien tad-difett minn qabel ma sar il-kuntratt, peress li kif ingħad fis-sentenza **Grixti v. Rodgers** hawn appena ċitata, il-fatt li xerrej prospettiv jesprimi tħassib dwar xi haġa, ma jfissirx li jkollu dubju raġonevoli jew suspett fondat li l-fond hu affett minn mankament ta' ċertu gravità. Huwa loġiku li xi hadd li ma jifhimx fil-bini u jirrileva t-tħassib tiegħu mal-bejjiegħ jew mal-perit inkarigat mill-proġett dwar dan, iżda jara li x-xogħlijiet għadhom għaddejnin, magħduda mal-fatt li jiġi spjegat lilu li ser tintuża sistema li hija differenti minn kif tradizzjonalment isiru s-soqfa f'Malta b'vantagġ miżjud (ara xhieda ta' Raymond Mintoff a fol. 207), ma jfissirx li x-xerrej ikollu għarfien li ser ikun hemm difett fil-fond komplut u eventwalment mixtri minnu. Fil-fatt, din il-Qorti tosserva li l-atturi ma setgħux jaraw id-difetti peress li kollox kien mgħotti. Għalhekk, ma jistax jingħad li l-atturi m'użawx id-diligenza ta' *bonus paterfamilias* f'dan ir-rigward.

19. Il-fatt li l-madum imwañhal bis-sistema ta' *raised* jew *floating flooring* setgħet tagħmilha faċli li l-atturi jaqilgħu l-madum u jittawlu taħtu, dan ma jfissirx li kien mistenni minnhom li jaċċertaw ruñhom u jittawlu taħt

il-madum li ma jkunx hemm xi difett, peress li kif ingħad qabel, fl-aħħar mill-aħħar, jibqa' l-obbligu tal-bejjiegh li jikkonsenja l-oġġett ta' bejgħ ħieles minn difett moħbi. L-istess jista' jingħad dwar il-qlib tal-art, ċertament ma kienx mistenni mill-atturi li jieħdu nvell magħhom sabiex jaċċertaw il-qlib tal-art, qabel ma jixtru l-fond inkwistjoni, jew li jqabdu xi ħadd tas-sengħa sabiex jaċċerta ruħu minn dawn l-affarijiet. Huwa aktar verosimili li, hekk kif spjegat mill-atturi, wara li tlestew ix-xogħlijiet u kellhom il-problemi wara li għamlet ix-xita, li setgħu jagħrfu li seta' kien hemm xi problema u allura nkarigaw lill-perit *ex parte* sabiex jaċċerta ruħu mill-istat tal-fond. Hekk ukoll fil-każ tal-bejt tal-*penthouse*, il-fatt li l-atturi setgħu raw il-*membrane*, ma setgħu qatt ikun jafu li taħt dak il-*membrane* ma kienx hemm il-kontrabejt, kif normalment isir f'każijiet simili. Dan kollu jikkonvinċi lil din il-Qorti li l-fond inkwistjoni huwa vizzjat minn difett serju li misshom ħasbu għalih il-vendituri fit-tqegħid tal-*membrane* u tal-madum. Għalhekk, li għandu jirriżulta ċar li d-difett li jilmentaw minnu l-atturi kien latenti fil-mument tal-bejgħ, inkwantu u ma kienx viżibbli, kif ukoll, id-difett jikkwalifika bħala wieħed gravi, tenut kont li ma jistax jiġi njorat, peress li jekk jiġi njorat il-problema ovvjament ser tikber u eventwalment ikun hemm ħsarat akbar, bid-dħul tal-ilma kemm fil-*penthouse* tal-atturi, kif ukoll għall-fond sottostanti dak tal-atturi. Isegwi li t-tieni aggravju wkoll ma jistax jiġi milqugh.

20. Fir-rigward tat-tielet aggravju dwar l-iskartar tal-opinjoni tal-perit tekniku, is-soċjetà konvenuta appellanti tilmenta li l-Ewwel Qorti skartat parti mill-konklużjonijiet tal-perit tekniku maħtur minnha, u minflok għażlet li tabbraċċja l-konklużjonijiet tal-periti *ex parte* prodotti mill-atturi, li ma kellhom l-ebda esperjenza tal-metodoloġija li ntużat fil-kostruzzjoni tal-binja. Għalkemm tikkonċedi li l-Qrati mhuma bl-ebda mod marbuta mal-konklużjonijiet tal-perit imqabbad minnha, iżda l-ġurisprudenza tgħallem li l-Qorti m'għandhiex tagħmel dan b'mod leġġer u mingħajr l-ebda raġuni valida. Filwaqt li ssir referenza għall-ġurisprudenza f'dan is-sens, u għall-esperjenza vasta li għandu l-perit tekniku, tišhaq li f'dan il-każ il-Qorti ma sabet l-ebda raġuni gravi li wasslitha li twarrab f'parti r-rapport tal-perit tekniku. Minkejja li tagħraf li l-perit tekniku sab li parti mix-xogħlijiet kienu “*contrary to good building practice*”, iżda għamilha ċara li dawn in-nuqqasijiet ma kinux jammontaw għal difetti latenti u d-difetti li rriskontrat l-Ewwel Qorti mhumiex dawk indikati mill-perit fir-rapport tiegħu, peress li semmiet il-kwistjoni tal-qlib u s-sistema ta' *floating floor*. Kwindi l-Ewwel Qorti ma setgħetx tiskarta kwalunkwe prova teknika u tmur kontra dak li jirriżulta mil-lat fattwali u tekniku.

21. In materja ta' perizja ġudizzjarja, huwa minnu li l-Qorti mhix marbuta mal-konklużjonijiet li jaslu għalihom il-periti tekniċi nominati minnha fir-rapporti tagħhom, kontra l-konvinzjoni tagħha (Artikolu 681 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u li tali rapporti jservu biss biex jassistu lill-

qrati u mhux biex jorbtuhom (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*). Iżda għalkemm il-Qorti għandha setgħa diskrezzjonali wiesgħa li tqis dawk l-elementi tal-prova li jinstabu fil-proċess, inkluż ir-rapport peritali, l-istess rapport ma jistax jiġi skartat kapriċċożament jew leġġerment, iżda biss f'każijiet fejn ikun hemm raġunijiet serji għaliex dan għandu jiġi skartat (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti, fil-kawża fl-ismijiet **Philip Grima et v. Knightsbridge Development Limited** deċiża fit-22 ta' Ġunju, 2022). Dan peress li, fl-aħħar mill-aħħar, il-konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku maħtur mill-Qorti jikkostitwixxu skont il-liġi, prova ta' fatt li għandha tkun meqjusa bħala tali. Fil-fatt tajjeb jingħad ukoll li l-konvinzjoni kuntrarja tal-Qorti għandha tkun ben infurmata u bbażata fuq raġunijiet li jpoġġu f'dubju serju dik l-opinjoni teknika u b'raġunijiet li ma jkunux nieqsa minn konsiderazzjonijiet tekniċi dwar il-materja in eżami.

22. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, għalkemm l-Ewwel Qorti qieset dan kollu u daħlet fil-fond tar-rapporti mressqa mid-diversi periti, kemm dawk maħtura minn kull parti, kif ukoll dak redatt mill-perit inkarigat minnha, hija rrilevat li l-perit tekniku meta xehed quddiemha, wara aċċess li kien għamel, ikkonferma li rriskontra li jingema' l-ilma quddiem il-bibien li jagħtu għal fuq it-terrazzini, u fil-fatt waqt is-seduta tal-4 ta' Frar, 2020, xehed:



*“Pero definitely il-pond dik tal-ilma quddiem il-bieb ma jistgħax jibqa’ hekk daka fatt, nifhmu jiena, niftaħ il-bieb biex toħroġ fuq it-terrazzin u ssib għadira ilma fhimt mhiex ħaġa, dak l-ilma suppost it- runs off dik ir-risposta”.*

23. Għalkemmm ingħatat din ix-xhieda mill-perit tekniku, quddiem l-Ewwel Qorti, din il-materja ma ġietx indirizzata fir-rapport tiegħu. Huwa minnu li ma saritx l-iskussjoni tal-perit inkarigat mill-Ewwel Qorti u lanqas intalbet il-ħatra tal-periti addizzjonali, meta kien xieraq li dan isir, iżda l-Ewwel Qorti ġustament ma setgħetx tiskarta din l-anomalija, liema anomalija tinsab sodisfaċentement spjegata permezz tar-rapport tal-Perit inkarigat mill-atturi Justin Spiteri li fir-rapport tiegħu (Dok. JS 1 a fol. 162) jispjega li rriskontra s-segwententi nuqqasijiet:

*“1. No roof screed is present (refer to photo 1). Consequently one also asks if a roof screed has been laid on the penthouse roof?*

*2. If roof had to serve as a screed it still has the wrong falls and wrong direction (refer to photos 2,3 and document 2)!*

...

*5. Water is remaining in front of the pvc doors which in turn becomes stagnant and smells (refer to photo 4)”.*

Ir-risposta għall-ewwel mistoqsija tal-Perit Spiteri tingħata mill-istess perit tekniku tal-Qorti, meta fir-rapport tiegħu jirriskontra s-segwententi:

*“No roof screed was laid on the penthouse roof, which screed would have protected the waterproofing membrane and provided a more solid base for the water tanks thereon. To date there was no water ingress into the penthouse”.*

24. Kif ġustament osservat mill-Ewwel Qorti, il-fatt li s'issa ma kienx hemm perkolazzjoni ta' ilma ġewwa l-fond, ma jfissirx li mhux ser ikun hemm aktar 'il quddiem (relevanti f'dan is-sens huwa r-rapport tal-Perit Robert Ellul Sciberras a fol. 87 inkarigat ukoll mill-atturi). Dan il-fatt huwa kkonfermat mill-istess perit tekniku meta fir-rigward tal-bejt tal-*penthouse* huwa rakkomanda li jsiru numru ta' xogħlijiet rimedjali:

*“Further to the submission of reports and witness statements as well as the site inspection, the undersigned considers the roof finishing to be contrary to ‘good building practice’ and recommends the replacement of the existing waterproofing membrane, the laying of a lightweight roof screed on overlay over the membrane and cutting of expansion joints in the screed surfaces and filling of same with the appropriate silicon sealer”.*

Minkejja li l-perit tekniku wera l-fehma li d-difetti ma kinux ta' natura latenti, din il-Qorti ma taqbilx, peress li kif spjegat qabel f'paragrafi 17 u 18 ta' din is-sentenza, il-bejjiegħ jibqa' obbligat li jiggarrantixxi l-ħaġa mibjugħa, kif ukoll li mhux mistenni minn bniedem ordinarju, li jkun ser jixtri proprjetà, li jmur jivverifika jekk taħt il-*membrane* sarx ix-xogħol sew kif titlob is-sengħa u l-arti, jew li fil-każ tat-terrazzin joqgħod jaqla' l-madum u jara 'l fejn ixaqleb l-art tat-terrazzin bl-invell!

25. Din il-Qorti taqbel mal-Qorti ta' qabilha meta rriteniet li d-difett kien wieħed moħbi u li allura kellha tiddistakka ruħha mir-rapport tal-perit tekniku nkarigat minnha u toqgħod aktar fuq il-provi mressqa mill-atturi permezz tal-periti nkarigati minnhom. Din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'dak li ddeċidiet l-Ewwel Qorti meta sejset id-deċiżjoni

tagħha fuq il-provi in atti li rradikaw fiha l-konvinċiment morali sabiex waslet għall-konklużjoni tagħha. Dan m'għamlitux b'mod leġġer, iżda peress li kien hemm raġunijiet serji biżżejjed li twarrab ir-rapport tal-perit inkarigat minnha, almenu f'parti sabiex tasal għal dak li kienet tiddetta l-loġika. Għalhekk dan l-aggravju wkoll ma jimmeritax li jiġi milqugħ.

26. Jonqos li jiġi trattat l-añhar aggravju, dak dwar il-*quantum* tad-danni. Is-soċjetà konvenuta appellanti tilmenta li t-tnaqqis fil-prezz likwidat huwa wieħed esaġerat, dan meta l-perit tekniku kkwantifika l-valur tax-xogħlijiet sabiex jiġi rimedjat ix-xogħol li ma sarx skont l-arti u s-sengħa fil-valur ta' ftit aktar minn €12,000 (inkluż il-VAT). Mentri l-ammont likwidat mill-Ewwel Qorti jiżboq ferm dan l-ammont u dan kważi sa ħames darbiet aktar minn dak likwidat mill-perit innifsu. Tilmenta li l-Ewwel Qorti ma semmiet ebda parametri fuq liema bażi tiġġustifika t-tnaqqis tas-somma ta' €50,000, iżda ċertament din ma tirriżultax mir-rapport tekniku u lanqas tressqu xi provi dwar l-effett fuq il-prezz li d-difett riskontrat mill-Qorti kien ser ikollu. Tishaq li fil-każ odjern, ma jirriżultax li l-attur sofra ebda dannu partikolari, ħsara ma saritx u l-perit irrikkomanda xi xogħlijiet żgħar bħalma huma interventi fuq il-*membrane* u s-servizzi mgħoddija.

27. Fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-17 ta' Marzu, 2021, fil-kawża fl-ismijiet **Roberta Pisani v. Mark Galea et** ingħad:

*“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-bieċċa 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-ispiza 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?’*

....

*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 jħallas lura lix-xerrej mill-prezz tal-akkwist”.*

28. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, l-Ewwel Qorti qieset li l-atturi ressqu prova permezz tal-Perit inkarigat minnhom Justin Spiteri (ara fol. 48) fejn jingħad li kieku l-atturi, bħala klijenti tiegħu kienu jafu bid-difetti, huma ma kinux joffru aktar mis-somma ta’ €600,000 sabiex jixtru l-proprjetà inkwistjoni (minflok €740,000). Madankollu, l-Ewwel Qorti qieset li għalkemm irriskontrat id-difetti moħbija, dawn ma kinux ta’ entità hekk gravi li jimmeritaw tali riduzzjoni ta’ €140,000. Min-naħa l-oħra, is-somma msemmija mill-perit tekniku maħtur mill-Qorti kienet dik ta’ €12,201.20 bħala s-somma meħtieġa sabiex isiru x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa fuq il-bejt tal-penthouse, iżda kif ingħad qabel, ladarba ma

riskontrax difett moħbi, ma daħalx fil-mertu tal-impatt li d-difett moħbi riskontrat mill-Ewwel Qorti, seta' kellu fuq il-prezz. Għalhekk, wara li l-Ewwel Qorti elenkat dawk id-difetti moħbija li rriteniet li jirriżultaw mill-atti fil-każ in eżami, għaddiet sabiex illikwidat *arbitrio boni viri* l-ammont ta' €50,000 li kellu jitnaqqas mill-prezz imħallas mill-atturi. Din il-Qorti għal darb'oħra ssib il-konklużjoni tal-Ewwel Qorti raġonevoli u ma ssib xejn x'tiċċensura f'dak deċiż minnha.

## **Decide**

Għal dawn ir-raġunijiet, tiċhad l-appell tas-soċjetà konvenuta appellanti Belleview Supermarkets Company Limited u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-29 ta' Settembru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet premessi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħha.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef  
Imħallef

Tonio Mallia  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
rm