PRIM’ AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-3 TA’ MEJJU, 2024

Kawża Numru: 3

Rik. Ġur. 251/2016 RGM

Bernard Jean Pierre Eugene Graeff

vs.

Giovanna sive Juanita Zammit

Il-Qorti

1. Rat li b’<u>rikors maħluf</u> tad-29 ta’ Marzu 2016, l-attur fisser li fis-26 ta’ Jannar 2015 daħal f’konvenju mal-konvenuta għall-bejgħ u xiri tal-maisonette 195, La Cueva, Triq il-Ġiżimin, Swieqi flimkien mal-garaxx bla numru uffiċċjali iżda li jġib in-numru 2 formanti parti minn kumpless ta’ garaxxijiet bl-isem Valverder b’aċċess minn entrata komuni li tagħti għal fuq Triq Josef Kalleja, Swieqi. L-att finali ta’ bejgħ u xiri kien ippublikat fl-atti tan-Nutar Stefania Spiteri fit-23 ta’ Lulju 2015. L-attur ippremetta li lejn l-aħħar tas-sena 2015, il-proprjetà kienet milquta minn perkolazzjoni tal-ilma konsiderevoli mill-bejt li affettwat partijiet mis-soqfa tal-proprjetà kif ukoll it-tromba tat-taraġ li twassal għall-bejt. Huwa inkariga lill-Perit Christopher Micallef u ikkonkluda li fid-data tal-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgħ u xiri tal-proprjetà, il-maisonette kellha numru ta’ difetti moħbija li f’dak iż-żmien ma setgħux jiġu identifikati b’ebda mod mill-attur. Huwa fisser li ma kienx ser iħallas il-prezz ta’ €750,000 li kieku kien konxju minn tali difetti moħbija fl-imsemmi fond. L-attur ippremetta li minħabba tali difetti moħbija huwa sofra wkoll danni anċillari,

inkluż taxxa addizzjonali tal-boll, spejjeż ta' reġistrazzjoni u tariffi notarili rappreżentanti dik il-parti mill-prezz globali tal-proprjetà minnu mħallsa żejda u kif ukoll tariffi u spejjeż oħra relattivi għar-rapport tal-Perit kif ukoll spejjeż oħra. Fisser li fil-21 ta' Jannar 2016, huwa ppreżenta ittra uffiċċjali debitament notifikata lill-konvenuta fid-29 ta' Jannar 2016 fejn talab rimedju għall-pretenzjonijiet tiegħu. Spjega li huwa qiegħed jippreżenta din l-*actio aestimatoria* a tenur tal-Artikolu 1427 et seq tal-Kodiċi Ċivili u talab lil din il-Qorti sabiex:

"(1) Tiddikjara illi fit-23 ta' Lulju 2015, id-data tal-pubblikazzjoni tal-att pubbliku ta' bejgħ u xiri tal-maisonette, garaxx u oġġetti mobbli, il-maisonette bin-numru uffiċċjali 195, u bl-isem ta' *La Cueva*, fi Triq il-Ġiżimin, Swieqi, kien milqut minn difetti moħbija li jimmeritaw tnaqqis fil-prezz globali stipulat fl-att pubbliku tat-23 ta' Lulju 2015;

(2) Tiddikjara lill-intimata unikament responabbli għar-rifużjoni ta' dik il-parti tal-prezz globali tal-proprjetà lir-rikorrernt, rappreżentanti tnaqqis mill-prezz globali ta' seba' mija u ħamsin elf Euro (€750,000) mħallsa mir-rikorrenti għall-maisonette, garaxx u oġġetti mobbli fuq l-att pubbliku tat-23 ta' Lulju 2015;

(3) Tillikwida, bl-assistenza ta' periti tekniċi, dik is-somma rappreżentanti t-tnaqqis fil-prezz globali tal-proprjetà' kif spjegat fit-talba numru tnejn (2);

(4) Tordna lill-intimata tħallas lir-rikorrent dik is-somma rappreżentanti t-tnaqqis fil-prezz globali tal-proprjetà, hekk kif likwidata minn din l-Onorabbli Qorti skond it-talba numru tlieta (3);

(5) Tiddikjara li l-intimata hija wkoll responsabbli għad-danni anċillari sofferti mir-rikorrent, inkluż taxxa addizzjonali tal-boll, spejjeż ta' reġistrazzjoni u tariffi notarili, rappreżentanti dik il-parti mill-prezz globali tal-proprjetà mħallsa żejda mir-rikorrent, hekk kif se tiġi likwidata minn din l-Onorabbli Qorti fit-talba numru tlieta (3), u kif ukoll tariffi u spejjeż oħra relattivi għar-rapport tal-Perit, u kif ukoll spejjeż oħra;

(6) Tillikwida, bl-assistenza ta' periti tekniċi, id-danni anċillari sofferti mir-rikorrent, kif spjegat fit-talba numru ħamsa (5);

(7) Tordna lill-intimata tħallas lir-rikorrent dik is-somma rappreżentanti d-danni anċillari minnu sofferti, hekk kif likwidata minn din l-Onorabbli Qorti skond it-talba numru sitta (6);

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimata, inkluż l-ispejjeż tal-ittra uffiċċjali numru 213/2016 tal-21 ta' Jannar 2016, bl-imgħaxijiet relattivi; kollox kontra l-intimata li minn issa hija inġunta in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta ġuramentata ppreżentata mill-konvenuta fil-25 t'April 2016 fejn eċċepiet li t-talbiet attriċi huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt stante li mhux minnu li l-fond mibjugħ minnha kien milqut minn difetti moħbija li jiġġustifikaw l-*actio aestimatoria*. Speċifikament għal ħames, sitt u s-seba' talba, l-attriċi eċċepiet li għandhom jiġu miċħuda għal diversi raġunijiet fosthom li hija ċertament ma kinitx taf b'xi difett moħbi allegat mill-attur.

3. Fl-1 ta' Frar 2023, wara li ottjeniet l-awtorizzazzjoni tal-qorti, l-konvenuta resqet eċċezzjoni ulterjuri li taqra kif isegwi:

"Illi l-esponenti twieġeb ulterjorment illi l-attur ma għadx baqalu interess ġuridiku fit-talbiet magħmula minnu fir-rikors maħluf fejn qiegħed jitlob dikjarazzjoni illi l-proprjetà mertu ta' din il-kawża kienet milquta minn difetti moħbija, tnaqqis fil-prezz u danni peress illi huwa biegħ l-istess proprjetà fil-mori ta' din il-kawża."

4. Rat li fit-2 ta' Ġunju 2016 il-Qorti kif diversament preseduta nominat lil-Perit Alan Saliba sabiex jagħmel aċċess, jieħu x-xhieda bil-ġurament u jirrelata fuq it-talbiet sollevati fir-rikors u l-eċċezzjonijiet safejn dawn jirrigwardjaw materji tekniċi.

5. Rat li b'digriet tal-25 t'Ottubru 2017, il-Qorti diversament preseduta fuq talba tal-Perit Alan Saliba, itterminat l-inkarigu tiegħu. Minflok ġie nominat il-Perit Mario Cassar bl-istess inkarigu.

6. Rat ir-rapport tal-Perit Mario Cassar ippreżentat fl-1 ta' Settembru 2022 u maħluf fis-17 ta' Novembru 2022[1].

7. Rat in-nota ta' Bernard Jean Pierre Eugene Graeff ippreżentata fid-19 ta' Diċembru 2022 bil-mistoqsijiet in eskussjoni għal Perit Mario Cassar[2] kif ukoll

[1] Fol 283 et seq tal-proċess.
[2] Fol 381 et seq tal-proċess.

in-nota tal- konvenuta ippreżentata fis-27 ta' Diċembru 2022 ukoll b'mistoqsijiet in eskussjoni għal Perit Cassar[3].

8. Rat li fis-7 ta' Frar 2023 il-Perit Mario Cassar ippreżenta t-tweġibiet għal mistoqsijiet kollha li sarulu in eskussjoni[4].

9. Rat l-atti kollha tal-kawża.

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur ppreżentata fl-10 ta' Lulju 2023[5] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta ippreżentata fis-7 ta' Settembru 2023[6].

11. Rat li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-attur irrinunzja għal ħames, sitt u seba' talba tar-rikors ġuramentat tiegħu.

12. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Actio Aestimatoria - Actio Quanti Minoris

13. Din hija azzjoni ai termini tal-**Artikolu 1424 et seq tal-Kodiċi Ċivili**, ossia l-*actio aestimatoria* magħrufa wkoll bħala *quanti minoris*.

14. Fit-23 ta' Lulju 2015, l-attur xtara mingħand il-konvenuta il-fond, 195, La Cueva Triq il-Ġiżimin Swieqi, kif ukoll garaxx magħruf bħala numru 2 formanti parti minn kumpless ta' garaxxijiet bl-isem ta' Valverde, Triq Josef Kalleja, Swieqi għal prezz ta' €660,000. Din l-azzjoni tirrigwarda limitatament il-fond 195, La Cueva, Triq il-Ġiżimin, Swieqi. L-attur spjega li f'xi żmien f'Settembru 2015, beda jipperkola l-ilma fl-imsemmi fond minn diversi postijiet u kien għalhekk li xi żmien wara inkariga lill-Perit Christopher Micallef sabiex jifhem aħjar minn fejn kien dieħel l-ilma. Bl-azzjoni odjerna l-attur qiegħed jallega li meta xtara l-fond dan kellu numru ta' difetti moħbija li ma setgħux jiġu identifikati b'ebda mod minnu. Għalhekk qed jitlob tnaqqis fil-prezz minnu mħallas.

---

[3] Fol 385 tal-proċess.
[4] Fol 415 et seq tal-proċess.
[5] Fol 435 et seq tal-proċess.
[6] Fol 453 et seq tal-proċess.

15. Il-konvenuta tinnega li hija biegħet il-fond b'difetti moħbija, tinsisti anzi li hija dejjem ħadet ħsieb tajjeb il-fond u qatt ma kellha problemi li qed jallega l-attur. B'eċċezzjoni ulterjuri eċċepiet illi l-attur ma fadallu ebda interess ġuridiku fl-azzjoni attriċi inkwantu fil-mori tal-kawża biegħ lil terzi l-fond mertu tal-kawża. Dan sehh fis-16 ta' Diċembru 2020 u l-fond inbiegħ għall-prezz ta' €600,000.

Ikkunsidrat;

Provi

16. Xehed **Paul Gouder** fejn spjega li huwa kien jieħu ħsieb l-affarijiet personali tal-attur meta dan kien ikun imsiefer, inkluż l-appartament u għalhekk kien ingħata ċavetta sabiex ikun jista' jidħol fl-assenza tal-attur. Jgħid li huwa daħal l-ewwel darba f'din id-dar f'Lulju 2015 u jgħid li "hija dar sabiħa, kullimkien ileqq bis-sular ta' fuq b'kollox, inkluż il-bejt u mal-'pool'. Jaħlef iżda li xi Awwissu jew Settembru 2015 kien mar ħabib tal-attur minn barra biex joqgħod fil-post u kif tellaw biex jurih il-post, dan kien innota li fil-kuritur ħdejn il-lift kien qed iqattar l-ilma għax dak inhar kienet ix-xita. Jgħid li din il-persuna kienet qaltlu li ser tikkuntattja lill-attur sabiex javżah dwar dan. Jgħid li l-attur kien jinżel Malta kull ħmistax jew tlett ġimgħat, skont ix-xogħol li jkollu. Jgħid li meta ġie lura kien ġab xi nies biex jaraw minn fejn kien dieħel l-ilma u kien qabbad lil ċertu Jesmond biex jeżegwixxi x-xogħol neċessarju. Jgħid li minbarra fil-kuritur kien hemm ukoll xi dħul tal-ilma fl-*ensuite* għalkemm kien jidher inqas minħabba s-suffitt. Ix-xhud kompla jgħid li meta Jesmond beda x-xogħol f'Ottubru / Novembru 2015, kien sab pajp tad-drejn li jiġi fuq il-kuritur u kien qala pajp minn fuq il-kuritur, liema parti li qala kienet imblukkata bis-siment. Jgħid li fuq il-bejt kien hemm ħwat kbar bis-siġar mill-pool 'il quddiem li kellhom *drip irrigation* imqabbad magħhom. Lejn l-aħħar tas-sena 2015 dawn il-ħwat tneħħew minn Jesmond bil-krejn. Jgħid li tneħħiet it-torba minn fuq il-bejt u saru xi pajpijiet ġodda, sar kontrabejt. Saru xogħlijiet ukoll fil-*pool room*.

In kontroeżami jgħid li hu ilu jaf lil Graeff għal xi sitt jew seba' snin però beda jieħu ħsieb l-affarijiet tiegħu minn Lulju 2015 ċioe li jieħu ħsieb inaddaf il-*pool* u jiġborlu l-posta. Jikkonferma li l-konvenuta kienet tagħtu karti bil-miktub dwar kif jaħdmu l-affarijiet bħal *washing machine*, l-*airconditioners* u tagħtu *handbook* tagħhom u spjegatlu dwar l-installazzjoni tad-dawl. Jgħid li qabel Lulju 2015 huwa qatt ma kien daħal fil-fond però jikkonferma li kienet fi stat impekkabbli, kemm bħala bini kif ukoll l-għamara. Ix-xhud jikkonferma wkoll li l-attur kien qallu "*I want you to keep the place like Juanita always kept it*."

Ix-xhud jikkonferma wkoll li Graeff kien ġej u sejjer fid-dar mertu tal-kawża qabel xtraha billi kien iwasslu hemm. Dwar is-siġar tal-bejt jgħid li kien jieħu ħsieb isaqqihom avolja kellhom id-drip, kien jiknes biex ma jmorrux weraq fil-*pool* u jnaddaf madwar l-*outlet* tad-drejn tal-ilma. Jgħid li l-pjanti ma kienx jiżborhom peress li kienu għadhom żgħar. Jgħid li tlett ġimgħat jew xahar wara li daħal ra ċarċir madwar it-tank tal-pool, fejn hemm il-*pump room*, u għalkemm kien biddel *washer* hu personalment xorta baqa' jmur l-ilma. Jgħid li huwa kien imur tlett darbiet fil-ġimgħa fil-post. Ix-xhud kompla jgħid hekk: "*Dan il-post maż-żmien ma baqax kif kont rajtu l-ewwel darba. Ma naqbilx li l-post jidher qisu post mitluq ħlief għat-taraġ, il-kuridur u l-istudy fejn qed jaqa u jfarfar. Fuq il-faċċata il-graffiato qisu qed jaqa bl-istess ilma li daħal. Tibjid qatt ma sar u għadu l-istess kif ħallietu Juanita. Bħala maintenance ma kien tqabbad ħadd għax ma kienx hemm għalfejn*."[7] Meta ġie mistoqsi jekk kienx Ottubru meta daħal xi ilma u mhux Awwissu jew Settembru 2015, ix-xhud jgħid li kien seħħ mal-ewwel xita li għamlet u jassumi li kienet f'Settembru. Jgħid li l-persuna li kien magħha li rat it-taqtir kien ħabib tal-attur, ċertu Michel. Jikkonferma li qabel din id-darba huwa ma kien ra ebda dħul t'ilma, però jgħid li qabel dakinhar ma kinitx għamlet xita u lanqas kien ra evidenza ta' tbajja jew sinjal li xi darba kienet daħlet ix-xita. B'referenza għal min kien qabbad Graeff sabiex jagħmlu l-ewwel tiswijiet, ix-xhud jgħid li ma jafx min huma u lanqas jaf x'xogħol kienu għamlu jew x'parir taw lil Graeff. In kontro-eżami jgħid li fl-*ensuite* huwa ma kienx ra ilma però jgħid li hemmek hemm is-suffitt. B'referenza għal pajp tal-ilma li kien inqala, ix-xhud jgħid li kien miżdud bis-siment però ma setax jikkonferma jekk dan is-siment daħalx waqt li kien qed jagħmel ix-xogħlijiet Jesmond. Jikkonferma li huwa qatt m'għamel siegħat ħdejn il-ħaddiema però jaf li nqalgħet biċċa katusa biex saret oħra minflokha u dan jafu għax qallu Jesmond, però ma jafx jekk il-problema ssolvitx. Mistoqsi dwar ir-roqgħa tal-ilma li ra fis-saqaf tal-kuritur, ix-xhud jgħid li huwa ma rax aktar ilma dieħel minn hemm.

17. Xehed ukoll **Jesmond Agius** li kien għamel ix-xogħol ta' konkos u *waterproofing*. Jgħid li Joseph Zammit, (bnadi oħra msejjah Victor Zammit) ħabib tal-attur qabdu jagħmel ix-xogħol fil-fond mertu tal-kawża. Jgħid li l-ewwel darba li mar sabiex jipprova jwaqqaf l-ilma milli jidħol ġewwa huwa kien ra tbajja fis-soqfa u kienu għamlu *liquid membrane* fuq li kien hemm. Jgħid li imbagħad reġgħu kkuntatjawh peress li l-ilma daħal minn band'oħra. Jgħid li neħħa l-*planters* u ċ-ċinta baxxa u reġgħu għamlu *liquid membrane* u anke kissru parti mill-konkos għax kien hemm pajp li kellu parti miksura iżda l-problema baqgħet hemm. Jgħid li huma kejlu kemm kien għoli l-konkos

[7] Fol 321 tal-proċess.

qabel iddeċidew li jinqala. Fuq direzzjoni tal-Perit Christopher Micallef huma kienu qalgħu kollox u għamlu kollox mill-ġdid. Jgħid li bid-*drying period* b'kollox, ix-xogħol dam għaddej xi tlett xhur. Ix-xhud ikkonferma l-kont li jinsab a fol 141 tal-proċess u jikkonferma li kien tħallas mill-attur.

18. Xehdet ukoll il-**konvenuta** fejn spjegat li l-manutenzjoni tad-dar kienet *ongoing* fosthom bis-*sealer* li kien jingħata il-bejt u kienet tiċċekkja t-turretta kif ukoll tagħmel is-*silicone* madwar il-*fittings*. Tgħid li s-*sealer* kien isir darbtejn fis-sena – darba qabel ix-xitwa (Novembru skont kemm tibda x-xitwa tard) u darba qabel is-sajf (Mejju / Ġunju) u l-aħħar manutenzjoni li għamlet kienet f'Mejju 2015. Tgħid li l-*paving* kienet normalment tagħmlu darbtejn fis-sena peress li s-*sealer* tiegħu kien jitqarqaċ bix-xemx u kienet timla *b'silicone* apposta jekk il-konkos ikun qasam xi ftit.

    In kontro-eżami spjegat li meta daħlet fil-fond waqt l-aċċess hija kienet rat differenza, tgħid li l-bejt kien fi stat diżastruż qisu fil-post ma jgħix ħadd. Tgħid li mad-dawra kellha *planters* f'*pots* tal-plastik u dawn kellhom ċinta mad-dawra tagħhom biex l-ilma li jaqa' fil-*planters* imur fi drejn taħt, liema *planters* ma kinux hemm. Tgħid li osservat li minn ġewwa kien hemm suffetti kollha mxarrbin u ilma mal-ħajt. Tosserva wkoll li kien hemm parti mill-graffiato fuq ix-xellug tal-faċċata minn fuq imtajjar. Tgħid li "*b'mod ġenerali il-post rajtu qisu xi ħadd abbandunah u ħallewh hekk. Il-post kien mitluq. Kemm kien ilu għandi l-post qatt ma rajt dawn it-tip ta' ħsarat fih. Il-post dejjem kien fi stat tajjeb. Kemm kien ilu għandi qatt ma kelli problemi ta' dħul ta' ilma*."[8]

19. Xehed l-**attur** in subizzjoni fejn spjega li huwa kien jaf lil ċertu Victor Zammit li kien qallu li kien interessat jixtri appartament Malta u kien informah li kien jaf b'appartament – l-appartament tal-konvenuta – li kien għall-bejgħ. Jgħid li huwa ra l-appartament darbtejn jew tlieta u iddeċieda li jixtrih. Li għoġbu kien il-mod kif kien imqassam. Jgħid li kiel darba jew tnejn mal-konvenuta fil-fond mertu tal-kawża. Xhed li "*I did not engage an architect to assist me in this purchase*."[9] Ikompli jgħid li wara li xtara l-fond mertu tal-kawża huwa mar joqgħod fih mill-ewwel. Jgħid li din kienet proprjetà ġdida u kien inkariga lil Paul Gouder sabiex jieħu ħsieb id-dar sakemm huwa jkun nieqes minn Malta. Jgħid li huwa ma jiftakarx jekk il-*planters* kienux fissi jew jiċċaqalqu. Jgħid li kien Gouder li kien imur isaqqi l-pjanti però jaf li l-pjanti kellhom *drip irrigation*. Jgħid li jiftakar li l-bejt kien *printed concrete*. Jikkonferma li qabel ipperkola l-ilma qatt ma sar xogħol ta' manutenzjoni; kien wara li daħal l-ilma li għamel manutenzjoni. Jgħid li l-ilma daħal f'Settembru 2015 "*it was leaking*

[8] Fol 317 tal-proċess.
[9] Fol 356 tal-proċess.

everywhere, different places."[10] Jgħid li ħabib tiegħu ċertu Mark Miggiani kien ssuġġerixxa li jkellem lil Jesmond Agius. Jgħid li xi xahrejn wara kien ikkuntattja lil Perit Christopher Micallef. Jgħid li Agius kien beda x-xogħlijiet però ma jiftakarx x'xogħlijiet saru u lanqas jaf meta Jesmond Agius beda x-xogħlijiet. Jgħid li Agius kien bgħatlu fattura u huwa ħallas. Jaħlef ukoll li "*no one was supervising the works because I trust them. I am not a technical person*."[11]

20. Il-**konvenuta** xehdet permezz t'affidavit u spjegat li hija xtrat il-fond ġebel u saqaf fis-sena 2004 u rranġatu b'mod tajjeb u bl-aqwa materjal. Tgħid li għas-soqfa hija qabdet lill-kumpanija Chirstal Service Ltd sabiex japplikaw *thermal insulation spray* u *waterproofing* fuq il-bjut kollha. Spjegat li baqgħet tgħix fil-fond mertu tal-kawża sas-sena 2015 ossia sakemm biegħet il-fond lill-attur. Hija xhedet li "*tul iż-żmien li kont nabita f'din il-penthouse qatt ma kien hemm xi problemi u lanqas kien hemm problemi strutturali jew ta' xi perkolazzjoni ta' ilma. Is-soqfa kienu kważi kollha bis-soffiti. L-unika postijiet fejn ma kellix soffiti kien fil-kuridur u s-sitting room tan-naħa ta' wara. Ilma qatt ma daħal. Tabilħaqq ngħid illi kieku qatt kien jidħol xi ilma dan kien ikun ċertament viżibbli u kien jagħmel ħsara lis-soffitt u jħalli tbajja fis-soffitti*."[12]Il-konvenuta kompliet tgħid li hija kienet tagħmel manutenzjoni regolari (u anke preparat lista lill-attur ta' meta għamlet l-aħħar manutenzjoni u xi manutenzjoni kienet tagħmel ta' kull sena sabiex żammet il-fond b'mod prestin – listi annessi mal-affidavit). Tgħid li wara xi żmien għamlet ħsieb li tbiegħ il-fond mertu tal-kawża stante li xtaqet tmur f'post aktar viċin il-mama tagħha.

21. Tispjega li l-attur kien mar jara l-fond is-Sibt 24 ta' Jannar 2015 mal-*partner* tiegħu u tgħid li daru d-dar u damu ftit mhux ħażin għandha. Tkompli tgħid li l-għada, l-Ħadd reġgħu marru jaraw il-fond u l-*partner* tal-attur kienet staqsietha mistoqsija dwar kif il-fond ma kellux moffa anke f'dak iż-żmien tas-sena u tgħid li hija spjegatilha li kienet tħalli ventilazzjoni tajba. Tgħid li l-Ħadd stess waqt li kienu għandha, l-attur qalilha sabiex isib nutar biex l-għada stess jiffirmaw il-konvenju. Tgħid li hija kkuntatjat lin-Nutar Clyde La Rosa li kien ħa ħsieb il-kuntratt tagħha anke għaliex kellu r-riċerki lesti. Tispjega li l-konvenju sar fis-26 ta' Jannar 2015. Il-kuntratt finali kellu jiġi ffirmat f'Ġunju 2016 iżda kellu jiġi estiż b'xahar stante li l-attur ma setax jinżel Malta. Tispjega li bejn il-konvenju u l-kuntratt, l-attur mar diversi drabi u saħansitra kien ħa xi ħbieb biex jurihom il-post li kien ser jixtri, anke l-partner tiegħu kienet marret miegħu xi drabi. Tgħid li l-proprjetà kienu jafuha sew għaliex marru f'perjodi

[10] Fol 357 tal-proċess.
[11] Fol 358 tal-proċess.
[12] Fol 180 tal-proċess.

differenti tas-sena u kieku kien hemm problema setgħu faċilment jinnutawha. Tinsisti li fil-fond la kien hemm u lanqas qatt kellha problemi. Tispjega li l-attur ma kienx jgħix b'mod frekwenti fil-fond u kien ħalla lill-ħaddieħor jieħu ħsiebu. Tkompli tispjega li "*darba fost l-oħrajn niftakar li kien ikkuntatjani Victor Zammit u kien qalli li kien ikkuntattjah Bernard Graeff biex jinfurmah illi kien daħal xi ilma ġol-penthouse mill-bejt. Dan kien fil-bidu ta' Ottubru 2015. Wara din id-diskussjoni naf li kien hemm ukoll xi skambji ta' email bejn Bernard Graeff u Victor Zammit, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok I. Bħal ma jista' jiġi kkonfermat minn qari ta' din l-email, jidher illi l-problema kienet ġiet identifikata li l-ilma daħal minn xi pipe taħt l-art tal-bejt li kien maqsum, u li din il-problema kienet ġiet riżolta minn Bernard Graeff*."[13] Tgħid x'ġara wara hija ma tafx però tgħid li ma kinetx tidher li d-dar kienet qiegħda tiġi mantnuta tajjeb; tgħid li ġieli għaddiet minn hemm u minn barra kien jidher ukoll illi kien hemm il-kisi u ż-żebgħa tal-faċċata qegħdin jinqalgħu. Ix-xhud tgħid li hija kienet tieħu ħsieb li kull sitt xhur jiġi applikat CCI Concrete Sealer u taċċerta ruħha li l-bejt jinżamm nadif mill-weraq li setgħu jaqgħu mill-pjanti ħalli d-drejns ma jinstaddux.

In kontroeżami tgħid li l-bejt kien bl-*imprinted concrete* u dan tkun trid tagħmillu s-*sealer*, mhux bilfors kull sitt xhur iżda hija kienet tagħmlu qabel u wara s-sajf. Tgħid li l-bejt kellu l-*expansion joints* u xi kultant kien isir *sealer* tal-*expansion joints*. Tgħid li estitikament kien jidher isbaħ jekk jiġi applikat is-*sealer*.

Rapport ex parte (tal-attur)

22. L-attur inkariga lill-Perit Christopher Micallef sabiex iħejji rapport dwar il-ħsarat li l-fond tiegħu ġarrab minħabba l-perkolazzjoni tal-ilma kif ukoll sabiex jiddetermina x'kien qiegħed jikkawża dan l-ipperkolar.

23. L-ewwel rapport tal-imsemmi Perit iġib id-data tad-9 ta' Marzu 2016 li jkopri żewġ aċċessi. L-ewwel spezzjoni fuq il-fond mertu tal-kawża saret fis-26 ta' Jannar 2016 fl-għaxra ta' filgħodu. Il-Perit spjega li l-għan tar-rapport huwa sabiex jindika l-ħsarat "*in the finishes throughout the property as a result of water ingress from the roof area*."[14] Il-perit indika s-segwenti postijiet fejn ra l-ħsarat – is-saqaf tal-kuritur, fil-kamra tas-sodda, fit-taraġ li jieħu mill-ewwel sular għas-saqaf (li huwa proprjetà esklussiva tal-attur), kamra tal-banju prinċipali u l-faċċata esterna. Il-Perit Micallef għamel is-segwenti osservazzjonijiet:

[13] Fol 182 tal-proċess.
[14] Fol 28 tal-proċess.

"The property was first inspected on the 26th January 2016. During this inspection, one could observe that repair works at roof level were underway with a waterproofing contractor, Mr. Jesmond Agius.

Further to initial discussions, the waterproofing contractor, noted that during the repair works a 110mm drain pipe was found damaged at roof level and repair works were underway. The location of this drain pipe coincides in location with the water ingress damages noted in the first floor ceiling at Location A [saqaf tal-kuritur]. This indicates a high probability that the finishes damages viewed in Location A were mainly attributed to water seeping through the damaged drain pipe.

The exact location to the water ingress noted in locations B-D [kamra tas-sodda, taraġ li jieħu mill-ewwel sular għas-saqaf, kamra tal-banju prinċipali] could not be determined during this site visit. At the time of inspection some wet/damp areas were noted in the ceiling finishes at first floor. Rain was an unlikely source for these wet areas as the end-of-2015 winter season was a considerably dry one. Thus, there was a high probability that source for this dampness was coming through the planter irrigation system."[15]

It-tieni spezzjoni saret fit-18 ta' Frar 2016 fis-siegħa u nofs ta' wara nofsinhar u osserva li

"*The roof planters were removed as previously instructed to the contractor. At first floor, one could visually assess that the dampness had reduced in the areas effected in the locations A-D noted above, this indicates that the roof planters and its irrigation were a likely source to the finishes damages noted above*."[16]

Il-perit iddikjara illi:

"*i) The roof waterproofing and drainage system was clearly compromised, allowing water to find itself through the concrete finishes, the waterproofing layer and the concrete ceiling below. As a result, extensive damages were noted to the finishes located at first floor level.*

[15] Fol 40 tal-proċess.
[16] *ibid*.

ii) The finishes damages observed in Location A were mainly attributed to a damaged drain pipe in the roof area located directly above Location A

iii) The replacement to the damaged drain pipe and the removal of the planters at roof level helped to reduce the dampness in the ceilings and walls noted in the first floor finishes. Nonetheless, considering that the existing surface is a concrete finish and the membrane beneath could not be visually inspected, one could not guarantee that the source of water seepage was limited to the two sources noted above. It is therefore our recommendation that the entire roof finishes, subbase and roof waterproofing are removed and redone. This will ensure a thorough and complete waterproofing application to the roof. Furthermore, a double drain system is recommended in order to relieve the roof finishes from water that may have seeped through the top surface of the finishes buildup. This would also help in avoiding damages to the external plaster as a result of water ingress trapped beneath the finished surface."[17]

24. Il-Perit Micallef xehed ukoll quddiem din il-Qorti diversament preseduta u spjega li bejn l-aħħar ta' Awwissu u bidu Settembru 2016 kienu saru xogħolijiet fuq il-bejt tal-proprjetà mertu tal-kawża fosthom li tneħħa l-madum u dak li kien hemm taħtu kif ukoll is-servizzi li kien hemm fuq il-bejt u għamlu *membrane* ġdid, torba, u *waterproofing* flimkien ma sgoxx fejn kien hemm il-ġonot. Il-perit fisser li l-bejt għamluh jaqleb fuq żewġ naħat biex naqas il-*buildup* u dan għaliex is-sistema kif kien qabel kien li d-drejn jaqleb fuq naħa waħda u ċioe kienet dik il-parti fejn qiegħed jidħol l-ilma. Fisser ukoll li sar xogħol fuq bejt żgħir li minnu ma kienx qiegħed jipperkola l-ilma u dan sar skont il-perit għaliex "*from applied insulation I recommended to the client that is not the preferred option li s-sistema kienet fuq l-aktar parti baxxa again ma kienx illapjata 'il fuq […] għada pitgħada se tinqala' problema.*"[18]

25. Il-Perit ippreżenta t-tieni rapport tiegħu datat 23 ta' Settembru 2016. Fih spjega li l-kuntrattur Jesmond Agius ingħata s-segwenti struzzjonijiet:

"*Carefully disconnect any existing roof services including electrical, water and Air Conditioning systems*
Carefully break and cart away the existing roof finishes above the concrete slab, including roof tiles and subbase buildup and clear all debris from site.
Reinstate the roof finishes as per proposed detail drawing. Thus buildup would comprise of i) a 50mm high density roof thermal insulation layer, ii)

[17] Fol 44 tal-proċess.
[18] Fol 98F tal-proċess.

a roof concrete screed having a minimum thickness of 75mm over as 75-100 mm fill buildup (Torba) iii) liquid membrane applied to the roof screed concrete surface & iv) finished floor surface."[19]

Il-Perit spjega li wara li għamel l-ewwel rapport huwa osserva s-segwenti:

"The existing roof was laid to fall in a single direction. To allow for sufficient roof fall, the thickness in buildup under the roof finishes was observed to include approx. 5-6" concrete screed – kontrabejt and a fill buildup torba underneath the concrete screed measuring up to approx. 10" in areas.
The buildup of the torba underneath the concrete screed indicated that water had seeped through the tiles and concrete screed
A spray on insulation had been applied to the surface of the concrete slab. This spray on insulation served both as a thermal insulation as well as acting as the principle roof waterproofing system. In areas the spray-on insulation was not applied evenly, with some areas having a thinner layer of insulation than required. One would also need to refer to the technical specifications of the spray on insulation in order to understand the intended use of this material, the technical limitations of this material and the suitability of this material as the primary roof waterproofing barrier.
In two particular areas of the roof, the reinforcement of two concrete beams was exposed underneath the spray on insulation. This suggests that the beams did not have sufficient concrete cover and that repair works were necessary in order to avoid any future structural repercussions.
At the perimeter of the roof washroom, the waterproofing was not lapped vertically to a sufficient height.
Pump room – in addition to the to the observations highlighted in the report […] of the 9th March 2016, water ingress was also noted in the living room areas. This area is situated directly beneath the pump room.
An open joint was discovered in the corner wall. This open joint is located over Location C noted in the report […] 9th March 2016 and indicates that through this open joint, water freely penetrated the lower slab effecting the internal finishes."[20]

Bħala rimedju saru s-segwenti xogħlijiet:

[19] Fol 99 tal-proċess.
[20] Fol 100 tal-proċess.

"The 16" in roof build up thickness observed in areas of the existing roof finishes could result in unwarranted movement in the building finishes and building structure which may have compromised the roof waterproofing system, the roof structure and the roof waterproofing component. In order to reduce the thickness in the buildup, an additional roof drain was introduced on the North Side of the property. In so doing both the distance towards the closest water drain collection and the overall thickness in the roof buildup were reduced significantly. A drain was introduced crossing the internal staircase

The Contractor was instructed to repair and protect the exposed reinforcement using proprietary repair system

In order to protect the living areas from water ingress arising from the overlying pump room, the Contractor was instructed to dismantle the pump systems and apply a new waterproofing membrane in the pump room

The Contractor was advised to vertically lap the waterproofing at the perimeter in order to avoid penetration in the internal finishes of the roof room."[21]

26. In segwietu għax-xhieda tiegħu u għar-rapport sukwotata, il-Perit Micallef xehed in kontroeżami. B'referenza għal *fixed planters* imsemmija fir-rapport tiegħu, ix-xhud jgħid li ma jiftakarx jekk kinux *fixed*. Jgħid li meta aċċeda l-ewwel darba fil-post, dan kien abitat, il-pavimentazzjoni tal-bejt ma kienx jidher mitluq iżda ma kienx jidher li kellu *finishes* ta' kwalità għolja. Il-Perit kompla jgħid hekk "li kieku dhalt hemm l-ewwel darba biex naghmel spezzjoni ġenerali, kont bi probabilta kbira kont nindika illi l-*finishes* tal-bejt ghandhom jigu *maintained*. Jien dhalt hemm biex nikkonstata minn fejn kien hemm l-ingress ta' l-ilma, iżda kien ovvju, illi kien hemm bżonn manutenzjoni fil-bejt."[22] In kontro-eżami jgħid li meta għamel l-ewwel aċċess il-kuntrattur Jesmond Agius ma kienx hemm għax kien inkarigah hu. Meta ġie mistoqsi li fir-rapport kien imniżżel li kien hemm Jesmond Agius waqt l-ewwel aċċess, il-Perit jgħid li l-ewwel darba li mar fuq is-sit kien ma' Graeff; id-data tas-26 ta' Jannar 2016 fir-rapport tirreferi għall-ewwel spezzjoni wara illi kien ta l-istruzzjonijiet biex isiru x-xogħlijiet riparatorji. Ikompli jgħid li Jesmond Agius kien ċempillu għax kien inkarigah Graeff.

[21] Fol 100 – 101 tal-proċess.
[22] Fol 355 tal-proċess.

Rapport tal-Perit ex parte (tal-konvenuta)

27. Wara li ġiet intavolata l-azzjoni odjerna, il-konvenuta inkarigat lil Perit Chris Grech sabiex iħejji rapport dwar l-istat tal-fond mertu tal-kawża sal-mument li hija kienet għada tirrisjedi fih. Il-Perit Chris Grech ħejja rapport fit-2 ta' Mejju 2016 fejn beda billi spjega li huwa kien il-Perit tal-proġett sal-fażi ta' kostruzzjoni u x-xogħlijiet ta' *finishes* ma' sarux taħt is-superviżjoni tiegħu. Spjega li huwa kien żar il-fond mertu tal-kawża waqt li l-konvenuta kienet għada tgħix fih peress li kienet talbet evalwazzjoni tal-proprjetà. Jgħid li huwa jista' jikkonferma li s-Sinjura Zammit żammet il-fond f'kondizzjoni tajba ħafna. Il-Perit spjega hekk "*From this photo one can also see the very good state of maintenance of the concrete stencil paving flooring, where Ms Juanita Zammit informed me that she regularly makes maintenance to this flooring every year by applying and painting coats of waterproofing/sealer. Infact, if one compares the attached 'Photos 1,2,3 & 4' with another Photo 2 found in Page 2 of Perit Christopher Micallef report, one can very easily confirm that state of the concrete stencil flooring, after the change in owner, lacks proper maintenance. The colour of the stencil paving has turned white due to lack of applying a regular waterproofing lacquer/colour to the surface. As a result, to this lack of maintenance, it could be that water will seep through the absorbent concrete finish to the 'torba' below and hence the resulting damage*."[23] Il-Perit spjega li *double drain system* hija soluzzjoni estrema u mhux obbligatorja u "*request maintenance is as effective. The problem of the water seepage is due to lack of maintenance made by the present owner*."[24]

Rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.

28. Mir-rapport tal-Perit Mario Cassar jirriżulta illi waqt l-aċċess tal-24 t'Ottubru 2016 miżmum mill-perit tekniku preċedenti, l-Perit Alan Saliba, kien ivverbalizza li fuq il-bejt tal-mezzanin kien sar kontrabejt ġdid tal-konkos bl-*expansion joints* u bil-*membrane* fl-irkejjen, il-partijiet tal-apramorta fil-baxx mhux miksija u jidher li l-kontrabejt f'xi partijiet tbaxxa bejn 10 u 20 ċentimetri mil-livell oriġinali.

29. Il-Perit Cassar, wara li ħa kont tal-provi mressqa mill-partijiet wasal għas-segwenti konklużjonijiet:

    1) Illi mill-provi ppreżentati, gie ppruvat illi l-proprjetà tal-attur sofriet ingress ta' ilma mill-bejt sovrastanti, u dan minn diversi bnadi.

[23] Fol 235 tal-proċess.
[24] Fol 236 tal-proċess.

2) Irrizulta illi x-xoghlijiet oriġinali (2004) tal-'binja' il-fuq mis-saqaf tal-konkos kienu jinkludu sprayed thermal insulation, illi jservi wkoll bhala *waterproofing* effettiv. Dan huwa ndikat ukoll fir-rapport tal-Perit Chris Micallef a fol. 100 tal-process.

3) Mill-istat tal-*imprinted concrete* tat-terazzin, il-perit tekniku huwa tal-fehma illi bi probabilita l-ingress tal-ilma ma sehhx minn din l-arja.

4) Illi s-soluzzjoni kif ssuġġerita mill-Perit Chris Micallef kienet wahda estrema. Fl-istess ħin il-perit tekniku stqarr illi jaqbel mal-prassi tal-Perit Micallef illi din kienet soluzzjoni illi kienet ser issolvi l-problema tal-ingress tal-ilma darba ghal dejjem (sakemm dawn ix-xoghlijiet isiru skont is-sengha u l-arti u ssir manutenzjoni).

6) Illi mhux eskluż illi dawn ix-xogħolijiet li l-perit tekniku sejħilhom estremi kellhom l-iskop ukoll li jitneħħa l-*imprinted concrete pavement* għal raġunijiet ta' estetika.

7) Ma rrizultax illi l-ingress tal-ilma sehh mill-*planters* li kienu go qsari fuq il-paviment tal-printed concrete. Tdaht il-*printed concrete* u t-torba kien hemm li *sprayed thermal insulating layer*. Il-Perit Tekniku esprima l-opinjoni illi l-problema ma rrizultatx minn din l-arja partikolari tal-bejt. Ir-ritratti ppreżentati ta' meta l-konvenuta kienet taghmel il-manutenzjoni ma juru l-ebda hsarat rizultanti minn ingress tal-ilma mill-bejt sovrastanti.

8) B'referenza għax-xhieda tal-konvenuta li kienet taghmel il-manutenzjoni tal-*imprinted concrete pavement* kull sitt xhur, il-Perit Tekniku wera l-fehma illi teknikament ma kienx hemm bżonn tagħmel tali manutenzjoni b'daqstant frekwenza anke minħabba li l-*waterproofing* kien garantit mill-*sprayed insulation layer*.

8) Il-Perit Tekniku ikkonferma illi l-ingress ta' ilma sar mill-bejt u li l-proprjetà tal-attur sofriet danni.

Dwar id-danni reklamati mill-attur il-Perit Tekniku irrelata kif isegwi:

"9) Id-danni, kif kwantifikat mill-Perit Chris Micallef inkarigat mill-attur jikkonsisti:

a) Professional fees li jammonta ghal €4,477 jew 26% tax-xoghlijiet ghal bdil kollu tax-xogholijiet fil-livell tal-bejt.

b) ix-xoghlijiet ta' Jesmond Agius li jammontaw €10,120 li jinkludu ix-xoghlijiet kollha fil-livell tal-bejt;

c) Quoatation ta' KEYcontractors li tammonta ghal €2,998 ghal xoghlijiet ta' tibjid, li kien ghadu ma sarx.

d) l-esponent jistma il-valur tad-danni 1) ghal €1,000 bhala Professional fees li jkopru x-xoghlijiet mehtiega biex jiġu identifikati l-punti ta' ingress tal-ilma u jissewwes; 2)€4,000 biex isiru x-xoghlijiet ta' riparazzjoni u 3) €2400 ghal xoghol ta' zebgha tal-ambjenti nterni. Dan jaghmlu total li jinkludi l-VAT ta' €7,400."[25]

Ikkunsidrat

Konsiderazzjonijiet legali

Nuqqas ta' interess ġuridiku

30. B'risposta ġuramentata ulterjuri l-konvenuta eċċepiet li l-attur m'għadx fadallu interess ġuridiku fl-azzjoni attriċi in kwantu fil-mori tal-kawża huwa biegħ l-appartament lil terzi.

31. Jirriżulta illi Fis-16 ta' Diċembru 2020 b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Sam Abela, l-attur biegħ l-fond lil terzi. F'dan il-kuntratt l-attur iddikjara li "*The property is being transferred as free from any sort of litigation, including that it is not the subject of any proceeding or any other matter, before any competent Authority (such as Courts, tribunals, local authorities), and the Vendor declares that he is not aware of any actual or potential proceedings, actions and/or problems relative to the said Property herein transferred which could lead to litigation regarding the Property. Furthermore the Vendor declares that he is not aware of any past litigation which can affect the enjoyment of the said Property.*"[26]

32. L-attur min-naħa tiegħu jinsisti li huwa għad għandu interess li jingħata deċiżjoni fuq it-talbiet minnu mressqa u dan stante li l-punt fundamentali huwa d-data u l-valur tal-bejgħ u l-eżistenza tad-difett moħbi f'dik id-data li għandu jwassal għat-tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ.

33. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-konvenuta insistiet li l-interess ġuridiku irid ikun attwali u ċioe li l-interess jibqa' jisssussisti matul il-ħajja kollha tal-azzjoni u mhux biss fil-bidu tagħha. Tagħmel referenza ukoll għas-sentenza

[25] Fol 297 – 300 tal-proċess.
[26] Fol 408 tal-proċess.

Saviour Micallef et vs. Frederick Claas Marco Van Venetien et mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-25 ta' Jannar 2023 u tissottometti li skont din is-sentenza "kwistjonijiet dwar proprjetà il-bejgh fil-mori, mingħajr riżerva, iġib in-nuqqas ta' interess ġuridiku fil-parti attriċi"[27].

34. Il-Qorti ssib li l-fatti speċi ta' dik il-kawża huma kompletament differenti minn dik odjerna. Filwaqt li huwa minnu li anke f'dik il-kawża sar il-bejgħ tal-fond fil-mori tal-kawża però dik is-sentenza kienet tirrigwarda servitujiet u mhux l-azzjoni aestimatoria.

35. In tema legali ssir referenza għas-sentenza **John Muscat et vs. Rachelle Buttigieg et** (27 ta' Marzu 1990) mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fejn irriteniet illi l-interess ġuridiku jrid ikun:

> "... a) guridiku, jigifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi ta' l-ezistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tieghu; b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, personali fis-sens li jirrigwarda lill-attur, hlief l-azzjoni popolari; c) attwali fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f'kondizzjoni posittiva jew negattiva kontrarja ghall-godiment ta' dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."

36. L-elementi tal-interess ġuridiku komplew jiġu elaborati fis-sentenza fl-ismijiet **Emilio Persiano vs. Il-Kummissarju tal-Pulizija fil-kwalità tiegħu bħala Uffiċċjali Prinċipali tal-Immigrazzjoni**[28] mogħtija fit-18 ta' Jannar 2001 fejn ġie ritenut:

> "Illi ghal bosta snin il-Qrati taghna fissru li l-elementi mehtiega biex isawru interess tal-attur f'kawza huma tlieta, u jigifieri li l-interess irid ikun guridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B'tal-ewwel, wiehed jifhem li dak l-interess ghandu jkollu mqar iz-zerriegha ta' l-esistenza ta' jedd u l-htiega li tilqa' ghal kull attentat ta' ksur tieghu minn haddiehor. Dan l-interess m'hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f'valur ekonomiku [ara, per ezempju, Qorti tal-Appell fil-kawza fl- ismijiet <u>Falzon Sant Manduca vs Weale</u>, maqtugha fid-**9 ta' Jannar, 1959**, Kollezz: Vol: **XLIII.i.1**];

[27] Fol 472 tal-proċess.
[28] Mogħtija mill-Prim' Awla (mhux appellata)

Illi minbarra dawn l-elementi, gie mfisser ukoll li biex wiehed ikollu interess li jiftah kawza, dak l-interess (jew ahjar, il- motiv) tat-talba ghandu jkun konkret u jesisti fil-konfront ta' dak li kontra tieghu t-talba ssir [ara, per ezempju, sentenza ta' din il-Qorti (PASP) moghtija fit-**13 ta' Marzu, 1992**, fil-kawza fl-ismijiet Francis Tonna vs Vincent Grixti, Kollez. Volum: **LXXVI.iii.592**]".

37. Il-konvenuta tikkontendi li l-attwalità tal-leġittimazzjoni attiva fl-attur intemmet mal-bejgħ tal-fond mertu tal-kawża. Il-Qorti ma tqisx din l-eċċezzjoni ulterjuri fondata. L-interess ġuridiku fl-attur għat-tnaqqis mill-prezz tal-akkwist fuq il-pretest li kien hemm difett latenti baqa' jissussisti nonostante li l-fond inbiegħ lill-terzi għaliex l-utilita' tal-azzjoni attriċi għall-jedd pretiż mill-attur baqgħet mhux mittifsa bit-traferiment tal-immobbli. "Skond id-dottrina u l-gurisprudenza, biex wiehed jista' jinghad li ghandu interess legali jipproponi azzjoni, huwa bizzejjed li l-kawza tkun tista' tipproducilu rizultament utili jew vantaggjuz...." (**Beatrice Manche noe. v. Maria Montebello -** Qorti tal-Appell - 13 ta' Frar, 1953). Ir-riżultat vantaġġjuż li l-attur qed ifittex permezz tal-kawża odjerna huwa li jieħu lura parti mill-prezz minnu mħallas, vantaġġ li ma jirrikjediex li jkun għadu s-sid sabiex jirċevi lura parti mill-prezz. Jedd personali illi ma jgħaddix għand it-terz akkwirent sakemm ma jkunx espressament trasferit. Ma jirriżultax li l-jedd litiġjuż għadda f'idejn l-akwirent tal-immobbli. Kienet tkun sitwazzjoni diversa kieku *ad exemplum* minflok l-*actio aetimatoria* si trattava tal-*azzjoni redhibitoira* jew l-*actio rei vendicatoria.* (**Carmelo Attard v. Joseph Sammut et.** - Qorti tal-Appell - 10 ta' Ottubru, 2003; ara wkoll **Cristino Chircop et. v. Awtorita' tal-Artijiet et.** - Qorti tal-Appell - 26 ta' Jannar, 2022; **LEC Limited v. Tabbingtons Limited et.** - Qorti tal-Appell - 19 ta' April, 2012).

38. Ghaldaqstant issib illi l-eċċezzjon ulterjuri hija infondata u qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat;

39. Meqjusa l-eċċezzjoni ulterjuri, imiss issa li jiġi kkunsidrat il-mertu tal-kawża. L-artikoli relevanti huma s-segwenti:

40. **Artikolu 1424 tal-Kodiċi Ċivili** jistabbilixxi li

"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."

41. Il-Kodiċi Ċivili jkompli billi jipprovdi f'**Artikolu 1425** li

"Il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru, illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu"

42. Imbagħad l-**Artikolu 1426** jiddisponi li

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

43. Għal dawn il-każijiet ix-xerrej jista' jmexxi 'l quddiem billi jagħti lura l-oġġett u jitlob ir-radd tal-prezz, dik hekk imsejħa l-azzjoni redibitorja (*actio redhibitoria*) jew inkella jżomm l-oġġett u jitlob lura parti mill-prezz stabbilit mill-qorti, dik hekk imsejħa l-azzjoni stimatorja (*actio aestimatoria*).

44. L-attur għażel l-*actio aestimatoria* u ċioe talab lura parti mill-prezz minnu mħallas tal-fond minnu akkwistat fit-23 ta' Lulju 2015 illi jgħid ma kienx iħallas li kieku kien jaf bid-difett latenti allegat.

Ġurisprudenza rilevanti

45. Huwa konsistentement miżmum illi l-**elementi kostitutivi tal-azzjoni aestimatoria** huma:

(a) li kien hemm difett;
(b) li d-difett kien ġia jeżisti fil-mument tal-bejgħ;
(c) li fil-mument tal-bejgħ id-difett kien moħbi;
(d) li d-difett lamentat kien gravi

46. Kin inżamm fis-sentenza **Giuseppe Gerada vs. Salvu Attard** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (sede Kummerċjali) fis-6 ta' Novembru 1959 (Kollez. Vol. XLIII.i.545): "il-garanzija li l-venditur għandu jagħti lill-kompratur hija għall-vizzji jew difetti gravi, okkulti u pre-eżistenti."

47. X'jikkostitwixxi 'difett' ġie deskritt mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-sentenza fl-ismijiet **Alexander Abela et vs. Carmel Micallef et** mogħtija fid-9 ta' Jannar 2012:

"In-nozzjoni ta' 'difett' gie definit mill-Qrati taghna bhala li jikkomprendi kull anormalita, jew imperfezzjoni, u kull gwast jew avarija li tigi riskontrata fil-haga u li, aktar jew anqas, tnehhilha l-attitudni ghall-uzu jew l-bonta jew l-integrita taghha apparti li jridu jkunu pre-ezistenti ghal ftehim (ara **Emanuela Borg vs Carmelo Petroni noe**, App Civ 29.01.1954).

In kwantu ghan-natura okkulta tad-difett hu pacifiku mill-gurisprudenza illi d-difett ikun mohbi meta ma jkunx facilment reperibbli ghal bniedem mhux tas-sengha (ara **Josephine Mallia vs Emanuel Abela et**, App Civ 1.06.2007).

Inoltre hu wkoll stabbilit illi d-difett innifsu irid ikun ta' certa 'gravita' relattivament ghal haga mibjugha u ghal prezz imhallas ghaliha fis-sens li l-Qorti trid tkun sodisfatta illi d-difett lamentat kien inaqqas talment il-valur li x-xerrej jew ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz inqas (ara **Vincenza Scicluna vs George Azzopardi noe**, App Civ 22.06.1959 Vol XLIII p1 p317)."

48. Sabiex difett jitqies redibitorju, huwa neċessarju li ma jkunx apparenti, u li x-xerrej, anke jekk ma kienx apparenti, ma kienx jaf bih.

49. Il-kwistjoni dwar meta jista' jingħad li xerrej "seta' jsir jaf bihom waħdu" ma kinitx dejjem ċara fil-ġurisprudenza tagħna. Insibu deċiżjonijiet li jimponu fuq ix-xerrej l-obbligu ta' verifika diliġenti, saħansitra bl-inkarigu ta' esperti jekk ikun il-każ. Fid-deċiżjoni **Giuseppe Gerada vs. Salvu Attard** suċitata ġie ritenut, fuq l-awtorità ta' numru konsiderevoli ta' awturi barranin fosthom Pacifici Mazzoni[29] u Laurent[30], li:

---

[29] Il Codice Civile Italiano Commentato, Vol.XII §26: "*Ma non è necessario che il vizio sia apparente in guisa da essere rilevato dal compratore al solo guardare la cosa, o, come si dice, a colpo d'occhio, ictu oculi: l'articolo 1499* (korrispondenti għall-artikolu 1425 tal-Kodici tagħna) *esige meno, esige cioè soltanto che il vizio abbia tale apparenza che il compratore avrebbe potuto da sè stesso conoscerlo. La qual disposizione dimostra come la legge voglia che il compratore ispezioni e verifichi la cosa, siccome suol fare ogni diligente padre di famiglia. Che poi la verifica sia più o meno facile, più o meno difficile, è indifferente [...] Cosi, per esempio, il compratore che nei magazzini del venditore e senza impedimento di verificarle riceve merci avariate chiuse in sacchi, non può poi sperimentare la redibitoria o la estimatoria; giacchè l'avaria costituisce vizio apparente che egli avrebbe potuto conoscere, verificando la merce. Come pure imputi a sè di essere tanto inesperto della cosa che compra, da non conoscerne i vizii apparenti*"/

[30] Principii di Diritto Civile, Vol.XXIV, §284: *"[...] non è dunque necessario che colpiscano gli occhi; il compratore deve esaminare la cosa e verificarla, e se la verifica, si accorgera dei difetti che la viziano. Ma se non fa questa verifica potrà egli pretendere che non conosceva il vizio? No, gli si risponderebbe, coll'articolo 1642, che ha potuto convincersene egli stesso, e che se non l'ha fatto, deve sopportare le conseguenze della sua negligenza*".

"Il-leġislatur, bl-imsemmija disposizzjoni tal-liġi, ta żewġ karattri distinti, wieħed konsistenti fl-apparenza esterjuri u manifesta tal-vizzju, u l-ieħor fil-possibilita' li l-kumpratur ikun jinsab li jsir jaf bihom jekk ikun eżamina l-ħaġa bid-diliġenza okkorrenti; jiġifieri, biex vizzju jkun apparenti, mhux neċessarju li jkun jidher esterjorment, b'mod hekk evidenti u apert li immedjatament jikkolpixxi lil dak li jkun, imma hu biżżejjed li jkun jista' jiġi konoxxut wara ċertu eżami;

Il-leġislatur, kwindi, impliċitament jimponi lill-kumpratur l-obbligu li jivverifika l-istat u l-kundizzjoni tal-ħaġa, taħt il-piena li ma jkunx jista' mbagħad jissolleva ebda reklam għall-vizzji apparenti li minnhom il-ħaġa tkun affetta; u din il-verifika għandu jagħmilha bid-diliġenza konsweta tal-"bonus paterfamilias", u mingħajr distinzjoni jekk il-verifika tippreżentax fil-fatt diffikultajiet kbar jew żgħar, billi l-liġi, meta ġġiegħel tiddependi l-apparenza tal-vizzju miċ-ċirkustanza li l-kumpratur seta' jinduna bih, ma tibbada bl-ebda mod la għall-mezzi li bihom għandu jinqeda, u lanqas għall-ostakoli maġġuri jew minuri li jkollu bżonn jissupera, naturalment sakemm il-konoxxenza tal-vizzju ma tkunx tippreżenta diffikolta' tali li, nonostante l-eserċizzju ta' l-imsemmija diligenza, il-vizzju ma jkunx jista jiġi skopert; u jekk ix-xerrej ma jkunx kapaċi jivverifika hu personalment il-ħaġa, għall-inesperjenza jew imperizja tiegħu, għandu f'dan il-każ jisserva jew jassisti ruħu minn persuna prattika u esperta; u jekk ma jagħmelx hekk, ma jkunx jista' jgħid li adempixxa dan l-obbligu tiegħu."

50. Tal-istess fehma kienet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni **Franco Busuttil et vs. Marcello Greco et** mogħtija fis-26 ta' Ġunju 2009 meta qalet: "Għall-finijiet tad-dispożizzjonijiet ta' l-artikoli tal-Kodici Civili li jikkonċernaw is-sitwazzjoni fejn ikun hemm difetti fil-ħaġa mibjugħa, ġie fil-fatt ritenut li vizzju ma jistax jiġi kkunsidrat bħala okkult jekk ikun jista' jiġi skopert wara verifika ta' l-istat u l-kundizzjoni tal-ħaġa. Jekk ix-xerrej mhux kapaci jagħmel hu tali verifika hu għandu jfittex l-għajnuna ta' espert".

51. Però il-ġurisprudenza nostra l-aktar reċenti ma segwitx din il-linja ta' ħsieb. Ma tqisx illi x-xerrej huwa obbligat li jikseb parir jew jinkariga espert qabel jakkwista, u li l-Artikolu 1425 jirreferi għal dawk id-difetti li jistgħu jiġu rilevati b'sempliċi spezzjoni. Il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza mogħtija fis-6 ta' Frar 2015 fl-ismijiet **Odette Grixti vs. Mario Rodgers et** ingħad:

"Il-vizzju jitqies bhala okkult jekk ix-xerrej ma setax ikun jaf bih wahdu, u n-natura apparenti jew okkulta ta' difett ghandha tigi kkunsidrata in rapport mal-kapacita` u konjizzjoni tal-bniedem, u mhux bizzejjed biex id-

difett jiġi ritenut apparenti c-cirkostanza li s-sussistenza tieghu 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.]"

52. Fil-fehma ta' din il-qorti, id-difett ma jistax jitqies li jkun moħbi jew okkult jekk dan jista' jiġi żvelat bi spezzjoni magħmula mix-xerrej b'diliġenza ordinarja. Jekk il-kumpratur, minħabba nuqqas ta' diliġenza jew attenzjoni ordinarja, ma jindunax b'difett faċilment riskontrabbli, tali difett ma jsirx latenti b'effett biss tad-diżattenzjoni jew traskuraġni tax-xerrej.

53. Fl-istess ħin ma jirriżultax li l-liġi titfa oneru fuq ix-xerrej prospettiv li jinkariga esperti; għalkemm huwa rakkomandabbli li jagħmel hekk. Wara kollox, il-liġi teskludi mill-effetti ta' din il-garanzija dawk id-difetti li "x-xerrej seta' jsir jaf bihom <u>waħdu</u>".

54. Kif ritenut fid-deċiżjoni tad-29 ta' Jannar 1954 tal-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Perit Cavaliere Emmanuele Borg vs. Carmelo Petroni ne**

> "Il-liġi kwindi tagħti żewġ kriterji distinti: wieħed konsistenti fl-apparenza esterjuri u manifesta tal-vizzju jew difetti tal-ħaġa mibjugħa; l-ieħor fil-possibilità li fiha l-kumpratur ikun jinsab li jinduna bil-vizzji jew difetti meta jeżamina l-ħaġa bid-diliġenza okkorrenti. "*Non è dunque necessario*", igħid Laurent, "*che essi colpiscano lo sguardo. Il compratore deve esaminare la cosa e verificarla*" (Vol. 24, pag. 212). Fl-eżami tal-ħaġa l-kumpratur għandu juża dik id-diliġenza konsweta ta' "*buon padre di famiglia*", avut rigward għan-natura tal-istess ħaġa u għaċ-ċirkostanzi tal-kuntratt u għall-użu komunement osservati" (Tartufari, op cit, no. 369). In-natura, però, apparenti jew okkulta ta' vizzju għandha tiġi kunsidrata in rapport tal-kapaċità u konjizzjoni komuni tal-bnedmin, u mhix biżżejjed, biex vizzju jiġi ritenut apparenti, iċ-ċirkustanza illi s-sussistenza tiegħu tista' tiġi rilevata għas-sempliċi eżami tal-ħaġa minn bniedem ta' l-arti jew perit".

55. L-obbligu statutorju li l-fond jinbiegħ mingħajr difetti latenti hu mixħut fuq il-venditur u mhux fuq ix-xerrej. Ix-xerrej għandu dritt jħalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilità tal-oġġett.[31]

56. Fil-fatt ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Barbara vs. Joseph Camenzuli**, deċiża fl-20 ta' Ottubru 2005 li

> "F'kaz ta' bini, huwa d-dover tal-venditur, anke jekk ma kienx hu l-kostruttur, li jara li l-bini jkun "tajjeb" ghall-iskop li ghalih se jinbiegh, 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 ghac-cirkustanzi li jidhru *ictu ocoli* ghandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilita' tal-oggett."

57. Tqis illi jinsorġi fuq ix-xerrej l-obbligu li jinkariga espert meta jirriskontra sinjali apparenti ta' difett li, anki jekk għalih ma jkunux ċari fit-tifsira tagħhom, però ma jistgħux ħlief jiftħulu għajnejh għall-possibilita' ta' difett moħbi. Huwa biss f'dawk iċ-ċirkostanzi li l-kumpratur jitqies li jkun naqas mid-diliġenza mistennija minnu jekk ma jinkarigax espert.

58. Għaldaqstant il-kriterju determinanti huwa jekk ix-xerrej setax isir jaf bid-difett waħdu mingħajr l-għajnuna ta' professjonisti. Fid-determinazzjoni tal-eżistenza o meno tal-punt jekk id-difett jistax jitqies bħala moħbi, il-liġi ma teżiġix diliġenza straordinarja f'min ikun sejjer jixtri l-oġġett, iżda teżiġi diliġenza ta' *bonus pater familias.*[32]

59. Element ieħor sabiex tirradika fondatezza fl-azzjoni stimatorja huwa li l-vizzju għandu jkun gravi. Sabiex vizzju jitqies gravi, huwa neċessarju li dan jolqot l-użu tal-ħaġa mibjugħa b'mod li jrendiha mhux tajba għall-iskop li għalih dik il-ħaġa inxtrat. Ġie fil-fatt ritenut li

> *"a dar vita alla garanzia che il venditore deve al compratore pei vizi occulti della cosa venduta, occorre che tale vizi presentino una certa gravita la cui misura è determinata dalla legge in base a due criteri, l' uno obbiettivo consistente nella assoluta inettitudine della cosa all' uso cui è determinata, ovvero nella semplice diminuzione di tale uso;*

[31] Ara Carmelo Barbara vs. Joseph Camenzuli deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 Ottubru 2005.

[32] Ara **Francesco Saverio Gatt vs. Paolo Azzopardi** [Vol.XXXIX.II.549] mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Ara wkoll **Bogoljub Sanjic et vs. Scolastica Cachia** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri fit-28 ta' Marzu 2014.

l' altro subbiettivo che si trae dalla presumibile intenzione del compratore il quale se avesse conosciuto il vizio al tempo della compra o non si sarebbe indotto ad acquistare la cosa, oppure acquistandola, non ne avrebbe offerto il prezzo pattuito."[33]

60. Il-ġurisprudenza in materia ġiet konfermata sa reċenti mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza **Ronnie Camilleri et. v. Belleview Supermarkets Company Limited** mogħtija fil-31 ta' Mejju, 2023 li jkun utili li ssir ċitazzjoni estensiva tal-partijiet rilevanti:

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 wieħed gravi u li ma kienx jidher fil-mument li sar il-bejgħ. Kif ingħad fissentenza fl-ismijiet **Giuseppe Gerada v. Salvu Attard** 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 jiggarantixxi l-ħaġa mibjugħa, inkluż għad-difetti li ma jidhrux, mentri l-liġi tipprovdi 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" ghall-iskop li ghalih se jinbiegh, 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 ghac-cirkustanzi li jidhru ictu ocoli ghandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilita' tal-oggett."

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 ghandha tigi kkunsidrata in rapport mal-kapacita` u konjizzjoni tal-bniedem, u mhux bizzejjed biex id-difett jigi ritenut apparenti c-cirkostanza li s-sussistenza tieghu 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.)

[33] Kollez. Vol. XXIV P I p 981; Vol. XXVII P III p 454.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

61. Applikati l-liġi u l-ġurisprudenza in materia għall-każ odjern il-Qorti tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet segwenjti:

62. L-ingress ta' ilma ġewwa l-fond mertu tal-kawża ma hux kontestat. Jeħtieġ li jiġi mistħarreġ jekk il-perkolazzjoni tal-ilma li seħħet hiex riżultat ta' difett fil-binja li kien moħbi fil-mument li inxtrat. Ta' rilevanza primarja huma r-rapporti tekniċi tal-periti *ex parte* tal-partijiet kif ukoll ir-relazzjoni peritali tal-perit tekniku nominat mill-qorti. Ta' rilevanza partikolari hija wkoll ix-xhieda ta' Paul Gouder inkarigat mill-attur sabiex jieħu ħsieb il-fond fl-assenza tiegħu minn Malta.

63. Mix-xhieda ta' Paul Gouder jirriżulta li l-ewwel darba li ra l-ilma jipperikola fil-fond mertu tal-kawża kien għal ħabta ta' Awwissu jew Settembru 2015. Għalkemm fix-xhieda in eżami jgħid li ra l-ilma jqattar fil-kuritur u fl-*ensuite,* in kontro-eżami jgħid li kien biss fil-kuritur li ra l-ilma jqattar mis-saqaf u qatt ma ra ilma fis-saqaf tal-ensuite. Jgħid li dak inhar kienet ix-xita u allura hemm ċans akbar li kien fix-xahar ta' Settembru u mhux Awissu. Gouder jgħid li l-attur kien inkariga lil wieħed ċertu Jesmond . Jgħid li skont dan Jesmond li ħadem fil-post f'Ottubru jew Novembru 2015 kien sab pajp tad-drejn li jiġi fuq il-kunturitur li kien imblukkat bis-siment.

64. Meta Gouder ġie mistoqsi direttament jekk l-allegat pajp miżdud bis-siment setax ġie hekk miżdud waqt ix-xogħolijiet ta' Jesmond f'Ottubru jew f'Novembru 2015, ix-xhud jgħid li huwa ma jafx għaliex ma kienx ikun preżenti waqt ix-xogħlijiet. Gouder iżda jikkonferma li l-problema fil-kuritur ġiet rimedjata għaliex huwa ma rax aktar ilma dieħel minn hemm.

65. Jesmond Agius, il-ħaddiem imqabbad mill-attur, min-naħa tiegħu xhed li kienu għamlu *liquid membrane* fuq li kien hemm biex jipprovaw iwaqqfu l-ilma però skontu l-ilma daħal minn x'imkien ieħor. Jgħid li neħħew il-*planters* (li skond Gouder in kontro-eżami, dawn tneħħew lejn l-aħħar tas-sena 2015 iżda l-Perit Micallef jagħmel referenza għalihom fir-rapport tiegħu u jgħid li rahom fl-ewwel aċċess tiegħu li sar fis-26 ta' Jannar 2016 u kien biss wara din l-ispezzjoni li tneħħew għaliex fit-tieni aċċess tiegħu tat-18 ta' Frar 2016 jgħid li l-*planters* kienu tneħħew) u ċ-ċinta baxxa li kien hemm u taw *liquid membrane*. Jgħid li anke kissru parti mill-konkos għax kien hemm pajp li jirriżulta li kien imkisser.

66. Il-Perit Micallef fl-ewwel rapport tiegħu jagħmel referenza għal dan il-pajp għalkemm naqas milli jindika meta nstab dan il-pajp imkisser:

> "*the waterproofing contractor, noted that during the repair works a 110mm drain pipe was found damaged at roof level and repair works were underway. The location of this drain pipe coincides in location with the water ingress damages noted in the first floor ceiling at Location A [saqaf tal-kuritur]. This indicates a high probability that the finishes damages viewed in Location A were mainly attributed to water seeping through the damaged drain pipe.*"[34]

67. Il-Qorti tinnota li filwaqt li Gouder qiegħed jgħid li l-pajp li nstab fis-saqaf tal-kuritur kien miżdud bis-siment, il-kuntrattur u l-Perit (fuq dak li qallu l-kuntrattur) qegħdin jgħidu li l-pajp kien imkisser. Korrispondenza elettronika preżentata mill-konvenuta titfa' dawl fuq x'kien il-kawża tal-perkolar tal-ilma u tagħti perjodu meta attwalment saru t-tiswijiet fuq dan il-pajp. Din il-korrispondenza elettronika intbagħtet minn Victor Zammit lill-attur, datata 9 t'Ottubru 2015. Huwa għaldaqstant evidenti li sa dik id-data ix-xogħlijiet fil-pajp imsemmi, minn Gouder, minn Agius u mill-Perit Micallef kienu saru diġà:

> "*Apparently someone contacted Joe Zammit* (recte Victor Zammit) *as he called me this morning and told me that he got a good plumber and the problem has been identified and solved. He said that they found one of the drain pipes in the galley behind one of the big plants which was cracked. He told me that this happened because of expansion of the cement with the heat. It seems that this person also put membrane on part of the roof.*"[35]

68. Għal xi raġuni li ma tirriżultax mill-atti l-attur kellem lil Victor Zammit u mhux lill-konvenuta fuq din il-problema. L-attur ikkonferma li huwa qatt ma kellem direttament lill-konvenuta dwar dan iżda kien kellem lil Victor Zammit li kien anke urih fejn kien daħal l-ilma. Skont l-attur f'Settembru 2015 "*it was leaking everywhere, differenti places*."[36] Dan jikkuntrasta ferm ma' dak li ingħad minn Gouder u ċioe li l-unika post li kien dieħel l-ilma f'Settembru kien il-kuritur, kif ukoll minn Jesmond Agius li huwa ssejjaħ sabiex isewwi post wieħed u li fuqu għamlu l-*liquid membrane*.

---

[34] Fol 40 tal-proċess.
[35] Fol 231 tal-proċess.
[36] Fol 357 tal-proċess.

69. Din il-Qorti lanqas ma tista' toqgħod wisq fuq dak li ingħad mill-attur rigwardanti t-tiswijiet li saru, għaliex hu ,bħal Gouder, qatt ma kien preżenti waqt li kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet. L-attur stess xhed li qatt ma ħass li kellu jinkariga lil xi ħadd imur jissuperviżjona x-xogħlijiet li kienu qegħdin isiru u dan għaliex huwa kien jafdahom: "*no one was supervising the works because I trust them. I am not a technical person*."[37]

70. Il-Qorti tosserva illi r-rapport tal-Perit Micallef jagħmel referenza għal perkolar tal-ilma fil-kamra tas-sodda, fit-taraġ kif ukoll fil-kamra tal-banju u ħsarat fil-faċċata u jgħid li x'kien qiegħed jikkawża l-perkolar tal-ilma ma setax jiġi determinat però jgħid li *"Rain was an unlikely source for these wet areas as the end-of-2015 winter season was a considerably dry one. Thus, there was a high probability that source for this dampness was coming through the planter irrigation system."*[38] L-ewwel aċċess fuq il-post il-Perit Micallef żammu fis-26 ta' Jannar, 2016 fl-10.00 a.m.; erba' xhur wara li suppost tfaċċat għall-ewwel darba l-problema.

71. Il-Perit Micallef għamel it-tieni aċċess tiegħu fit-18 ta' Frar 2016 fis-1.30 p.m. u josserva li "*one could visually assess that the dampness had reduced in the areas effected in the locations A-D noted above, this indicates that the roof planters and its irrigation were a likely source to the finishes damages noted above*."[39] Ikkonkluda għalhekk li "*roof waterproofing and drainage system was clearly compromised, allowing water to find itself through the concrete finishes, the waterproofing layer and the concrete ceiling below. As a result, extensive damages were noted to the finishes located at first floor level*."[40] Jgħid li bħala rimedju, anke għaliex ma setax jeskludi li l-pajp u l-planters kienu l-uniċi sors ta' ingress t'ilma fil-fond mertu tal-kawża huwa <u>ssuġġerixxa li jinqala l-bejt kollu, kif ukoll il-kontra bejt u l-*waterproofing* u jsir kollox mill-ġdid u rrakkomanda wkoll *double drain system*</u>.

72. Fit-tieni rapport imħejji f'Settembru 2016, il-Perit Micallef spjega li huwa osserva li "*The buildup of the torba underneath the concrete screed indicated that water had seeped through the tiles and concrete screed*".

73. Il-Perit kompla li "*In two particular areas of the roof, the reinforcement of two concrete beams was exposed underneath the spray on insulation.*"

---

[37] Fol 358 tal-proċess.
[38] Fol 40 tal-proċess.
[39] *ibid.*
[40] Fol 44 tal-proċess.

Il-Perit Micallef kiteb ukoll illi: "*At the perimeter of the roof washroom, the waterproofing was not lapped vertically to a sufficient height*" u jgħaddi sabiex jagħmel referenza għal ritratt 11 tar-rapport. Finalment il-Perit Micallef f'dan ir-rapport spjega wkoll li huwa sab fil miftuħ.

74. Il-qofol tal-kwistjoni ser tirriżolvi ruħha dwar jekk l-attur jirnexxilux jipprova sodisfaċentement illi l-perkolazzjoni tal-ilma kenitx riżultat ta' difett fil-binja; u f'każ affermattiv jekk tali difett kienx gravi u latenti. Provi li jxaqilbu l-miżien lejn il-possibilita' li l-perkolazzjoni tal-ilma kienet riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-bejt kemm kien ilu l-fond f'idejn l-attur neċessarjament idgħajfu l-azzjoni attriċi. Kien il-Perit Micallef stess li xhed: "*li kieku dhalt hemm l-ewwel darba biex naghmel spezzjoni ġenerali, kont bi probabilta kbira kont nindika illi l-finishes tal-bejt ghandhom jigu maintained. Jien dhalt hemm biex nikkonstata minn fejn kien hemm l-ingress ta' l-ilma, iżda kien ovvju, illi kien hemm bżonn manutenzjoni fil-bejt.*"[41]

75. B'kuntrast il-Perit Chris Grech, il-perit inkarigat mill-konvenuta, fisser li "*From this photo one can also see the very good state of maintenance of the concrete stencil paving flooring, where Ms Juanita Zammit informed me that she regularly makes maintenance to this flooring every year by applying and painting coats of waterproofing/sealer. Infact, if one compares the attached 'Photos 1,2,3 & 4' with another Photo 2 found in Page 2 of Perit Christopher Micallef report, one can very easily confirm that state of the concrete stencil flooring, after the change in owner, lacks proper maintenance. The colour of the stencil paving has turned white due to lack of applying a regular waterproofing lacquer/colour to the surface. As a result, to this lack of maintenance, it could be that water will seep through the absorbent concrete finish to the 'torba' below and hence the resulting damage*."[42] Il-Perit Grech spjega li *double drain system* hija soluzzjoni estrema u mhux obbligatorja u "*request maintenance is as effective. The problem of the water seepage is due to lack of maintenance made by the present owner*."[43]

76. Eżaminati dawn il-provi l-Qorti tibda billi tosserva li qabel sar l-ewwel aċċess fis-26 ta' Jannar, 2016 mill-Perit Christopher Micallef , l-attur kien diġà inkariga lil Jesmond Agius sabiex jagħmel xi xogħlijiet fil-fond, tant li fl-ewwel rapport tiegħu, il-Perit osserva li fuq il-post sab lil Jesmond Agius

---

[41] Fol 355 tal-proċess, sottolinear tal-qorti
[42] Fol 235 tal-proċess.
[43] Fol 236 tal-proċess.

jagħmel xi xogħlijiet fis-soqfa, ".... one could observe that repair works at roof level were underway with a waterproofing contractor, Mr Jesmond Agius". Ifisser illi dan Jesmond Agius kien diġa ħarbat "ix-xena tad-delitt". Pero' sa minn dak l-ewwel aċċess tiegħu il-Perit Micallef kien diġa ċċertifika illi "Rain was an unlikely source for these wet areas ...... there was a high probability that source for this dampness was coming through the planter irrigation system".

77. L-ewwel perit ġudizzjarjju, l-Perit Alan Saliba ,żamm l-ewwel aċċess fit-13 ta' Lulju 2016 u ħa numru ritratti. Il-Perit Saliba żamm it-tieni aċċess fl-24 t'Ottubru 2016 u osserva li "*fuq il-bejt tal-mezzanin fil-kwistjoni fejn deher li sar kontrabejt ġdid tal-konkos bl-expansion joints u bil-membrane fl-irkejjen. Mill-partijiet tal-opramorta fil-baxx mhux miksija deher li dan il-kontrabejt f'xi partijiet tbaxxa bejn 10 u 20 ċentimetri mill-livell oriġinali. Ħdejn il-pool ix-xogħol għadu mhux komplut*."[44] Dan ġie anke kkonfermat mill-Perit Christopher Micallef waqt ix-xhieda tiegħu quddiem din il-Qorti diversament preseduta meta xhed li bejn l-aħħar t'Awwissu u bidu Settembru 2016 kienu saru numru ta' xogħolijiet fuq il-bejt tal-proprjetà de quo fosthom tneħħija ta' madum u dak li kien hemm taħtu kif ukoll is-servizzi li kien hemm fuq il-bejt u għamlu *membrane* ġdid, torba u *waterproofing* flimkien ma' sgoxx fejn kien hemm il-ġonot.

78. Il-Qorti tosserva illi prova ta' dan il-pipe maqsum ma tinstabx fil-proċess. Mhux verosimili illi rinfaċċjat b'perkolazzjoni tal-ilma l-attur ma jieħux ħsieb li jippreżerva l-evidenza reġina li fuqha jistrieħ il-każ tiegħu. Lanqas huwa verosimili illi min qed jallega li sab evidenza ta' difett moħbi ma jsejjaħx mill-ewwel lill-perit tal-fiduċja tiegħu sabiex jikkonstata dak li jkun instab u jippreżerva tali prova bl-għajnuna ta' professjonist qabel ma jkompli bix-xogħolijiet, jgħatti kollox u l-prova ttir mar-riħ. Li l-Perit Micallef jixhed x'qallu l-ħaddiem ma fiha l-ebda valur probatorju aktar u aktar meta tqis illi fost ix-xhieda imressqa mill-attur hemm min xhed illi kien hemm pipe miżdud bil-konkos u hemm min xhed li l-pipe kien imkisser.

79. Rinfaċċjata b'żewġ rapporti tekniċi kuntrastanti magħmula rispettivament mill-periti *ex parte* tal-partijiet; il-Qorti jeġtiġilha tagħti konsiderazzjoni massima lir-relazzjoni tal-perit tekniku nominat minnha.

80. Fir-relazzjoni tiegħu il-Perit Mario Cassar għamel is-segwenti konstatazzjonijiet (i) illi għalkemm fir-rapport tal-Perit Chris Micallef

[44] Fol 287 tal-proċess.

jingħad illi l-ingress tal-ilma kien kaġunat minn pajp imtaqqab, “ma ġiex determinat meta tkisser dan il-pajp, hux mill-kuntrattur li kien qieghed jaghmel ix-xogholijiet ta' tiswija” jew mod ieħor; (ii) illi għalkemm il-Perit Micallef jirreferi fir-rapport tiegħu għal “fixed planters”, meta xhed ma kienx ftakar jekk kienu fissi jew le; filwaqt li l-konvenuta xhedet li dawn kienu qsari u mhux “fixed planters”; mir-ritratti mar-rapport tal-Perit Chirs Grech imqabbad mill-konvenuta ma jirriżultax li kien hemm “fixed planters”; (iii) il-Perit Micallef ma setax jidentifika minn fejn kien qiegħed iseħħ l-ingress tal-ilma ħlief minn żewġ sorsi; kien għalhekk li kien ta parir lill-attur sabiex jinqala l-kontrabejt kollu u jerġa jsir mill-ġdid skont specifications tiegħu; (iv) illi ma ġewx ippreżentati riċevuti tal-VAT li jkopru x-xogħolijiet ta' riparazzjoni illi skont il-Perit Micallef jammontaw għal circa €18,787.00. Tirriżulta stima għat-tibjid intern fis-somma ta' €2,998.00.

81. Għadda mbagħad il-Perit Cassar għall-konklużżjonijiet tiegħu: (i) illi mill-provi jirriżulta li l-proprjeta' tal-attur sofriet minn ingress tal-ilma mill-bejt sovrastanti u minn diversi bnadi; (ii) irriżulta illi x-xogħolijiet li saru fis-sena 2004 kienu jinkludu li fuq is-saqaf tal-konkos sar ‘sprayed thermal insulation' illi jservi wkoll bħala waterproofing effettiv; (iii) illi mill-istat li kine jinsab fih l-imprinted concrete tat-terazzin, il-probabilita' hi li l-ingress tal-ilma ma sehhx minn din l-arja; (iv) illi s-soluzzjoni li rrakkomanda l-Perit Chris Micallef lill-attur “kienet waħda estrema” għalkemm kienet soluzzjoni li ssolvi l-problema tal-ingress tal-ilma darba għal dejjem jekk ix-xogħol isir skont l-arti u s-sengħa; (v) illi l-attur ħa ħafna pariri mingħand terzi qabel ma kkonsulta mal-Perit Micallef; (vi) ma jirriżultax li l-ingress tal-ilma seħħ mill-planters li kienu ġo qsari fuq il-paviment tal-princted concrete; (vii) illi irriżulta li taħt il-printed concrete u t-torba kien hemm “thermal insulating layer”; (viii) huwa tal-opinjoni illi l-problema ma rriżultatx minn din l-arja partikolari tal-bejt; (ix) mir-ritratti seta jikkonstata illi fiż-żmien li l-konvenuta kienet tagħmel il-manutenzjoni, ma kienu jidhru l-ebda ħsarat riżultat ta' ingress ta' ilma mill-bejt sovrastanti; (x) għalkemm il-konvenuta xhedet illi kienet tagħmel il-manutenzjoni tal-bejt darba kull sitt xhur, teknikament lanqas kien hemm ħtieġa ta' dik il-frekwenza minħabba li l-waterproofing kien garantit mill-isprayed insulation layer; (xi) ikkonstata illi kien seħħ ingress tal-ilma u l-proprjeta' tal-attur sofriet danni; (xii) id-danni likwidati mill-perit tekniku huma €1,000 bħala professional fees tal-perit sabiex jiġu identifikati l-punti ta' ingress tal-ilma u x'inhu meħtieġ biex il-ħsara tissewwa; €4,000 sabiex isiru x-xogħolijiet ta' riparazzjoni; €2,400 għax-xogħol ta' tibjid tal-ambjenti nterni, b'kollox €7,400.00.

82. In eskussjoni il-Perit Tekniku spjega illi kien irriduċa l-ammont reklamat għall-tlieta u tletin fil-mija (33%) ta' dak mitlub mill-attur għaliex qies illi sabiex tissolva l-problema tal-perkolazzjoni ma kienx meħtieġ il-miżura estrema li jinqala l-kontrabejt kollu inkluż it-thermal insulation. Wera l-fehma illi "li kieku saru investigazzjonijiet aktar bir-reqqa kien jinsab is-sors tal-istess ingress." Mistoqsi illi ladarba irriżulta l-ingress tal-ilma mal-ewwel xita wara li l-attur xtara l-appartament, u bil-fatt li l-konvenuta tgħid li kienet tagħmel il-manutenzjoni tal-bejt kull sitt xhur meta skont l-istess Perit Tekniku ma kienx meħtieġ dik il-frekwenza ta' manutezjoni, jekk dan jindikax illi ma kienx hemm 'waterproofing' tajjeb u ladarba ħadd ma seta jidentifika post speċifiku minn fejn seħħet il-perkolazzjoni tal-ilma jekk jaqbilx illi bilfors kellu jinqala u jinbidel il-kontra-bejt; il-Perit Tekniku wieġeb illi seta' kien il-każ kif suġġerit; għalkemm żied jgħid illi waqt il-ġbir tal-provi dan il-punt ma ġiex sollevat. Mistoqsi jekk jaqbilx illi ma jistax jingħad x'kienet ir-raġuni tal-ingress tal-ilma, il-Perit Tekniku irrisponda illi "l-kaġun tal-ilma irrizulta minn ingress ta' ilmijiet mill-livell tal-bejt sovrastanti".

83. Mix-xhieda konfliġġenti taż-żewġ periti *ex parte* kif ukoll, u b'mod partikolari mir-relazzjoni u l-eskussjoni sussegwenti tal-Perit Tekniku jirriżulta illi il-perit inkarigat mill-attur ma wasalx biex jidentifika minn fejn daħal l-ilma. Il-Qorti taċċetta l-opinjoni tal-Perit Ġudizzjarju illi b'aktar reqqa u eżami aktar approfondiet il-kaġun tal-perkolazzjoni tal-ilma mill-bejt setgħat tiġi identifikata qabel ma nqala l-bejt kollu. Jidher illi l-Perit Micallef ħa l-linja illi hemm x'hemm l-aħjar jinqala kollox u jsir kollox mill-ġdid sabiex il-problema "tispiċċa darba għal dejjem". Tali linja ta' azzjoni tista' tkun l-aqwa waħda għall-attur klijent tiegħu, pero' ma tantx hija ta' għajnuna għall-finijiet tar-riżoluzzjoni tal-vertenza.

84. Jidher bil-wisq probabbli illi minn meta xtara l-appartament f'Lulju 2015 sakemm għamlet l-ewwel xita f'Settembru 2015, l-attur ma għamel l-ebda manutenzjoni tal-bejt tal-appartament. L-ebda spjegazzjoni ma ingatat għal dan in-nuqqas. Bil-fatt biss li l-konvenuta xhedet illi kienet tagħmel il-manutenzjoni tal-bejt darba kull sitt xhur minflok darba fis-sena kif isir solitament, ma jsegwix illi kienet qed tagħmel hekk sabiex tgħatti problema. Bħal donnu skont l-attur perkolazzjoni ma jkunx hemm jekk il-bejt jiġi mantenut darba kull sitt xhur, iżda jkun hemm ingress tal-ilma jekk jiġi mantenut darba fis-sena. Dan qed jingħad għaliex sew l-attur kif ukoll xhieda minnu prodotta iddeskrivew il-kondizzjoni tal-appartament fil-mument li xtrah l-attur bħala

impekkabbli, tant li lil min inkariga sabiex joħodlu ħsieb dan l-appartament qallu sabiex jieħu ħsieb li l-appartament jibqa' fl-istess stat li ħallietu l-konvenuta. Il-konvenut xtrah f'Lulju 2015 meta allura kien fi stat tajjeb wara li kien rah fl-istess stat tajjeb fl-għeqqel tax-xitwa u fl-istaġun tax-xita f'Jannar 2015 u diversi drabi fil-frattemp. Il-konvenju ġie ffirmat f'Jannar 2015 u bejn Jannar u Lulju 2015 l-attur aċċeda diversi drabi f'dan l-appartament. Ma nġabet l-ebda prova illi bejn Jannar 2015 u Lulju 2015 ma għamlitx xita. Għalkemm skont il-Perit Micallef dik ix-xitwa ma kenitx waħda qalilha pero' ma ntqalx illi minn Jannar 2015 sa Lulju 2015 ma għamlitx xita. Huwa xi ftit jew wisq inspjegabbli kif ma saret l-ebda perkolazzjoni tal-ilma mill-bejt in kwistjoni bejn Jannar 2015 u Lulju 2015 u f'daqqa waħda għaliex ħa ċ-ċavetta l-attur wara biss xahrejn daħal l-ilma.

85. Għandu raġun il-Perit Tekniku jgħid illi b'daqxejn attenzjoni setgħat tinstab l-oriġini tal-perkolazzjoni tal-ilma u b'hekk seta allura wieħed jistabbilixxi jekk il-perkolazzjoni kenitx riżultat ta' difett fil-bini jew inkella nuqqas tal-attur li jieħu ħsieb iħalleb sew il-bejt qabel l-ewwel xita. F'tali ċirkostanzi ma jistax jiġi preżunt illi għax daħal l-ilma allura dan huwa riżultat ta' difett latenti fl-appartament mibjugħ u li kien hemm bżonn dak ix-xogħol kollu li għamel l-attur. Għall-kuntrarju, bil-fatt stess li l-attur jammetti illi ma rnexxilux isib la qabel qala l-bejt kollu u lanqas wara x'ikkaġuna l-perkolazzjoni tal-ilma idgħajjef bil-bosta l-azzjoni minnu promossa. Bil-fatt li l-attur qabad jagħmel ċertu xogħolijiet fuq il-bejt mingħajr ma sejjaħ ta' lanqas perit sabiex jikkonstata dak li seħħ u jidentifika x'kien ikkaġuna f'daqqa waħda l-perkolazzjoni tal-ilma, perkolazzjoni li almenu sa minn Jannar ta' dik is-sena ma kienx hemm, ġab fix-xejn il-possibilita' li l-esperti jidentifikaw x'ikkawża dik il-perkolazzjoni.

86. Il-Qorti tosserva mankanza jekk mhux addirittura dilettantiżmu da parti tal-ħaddiema li qabbad l-attur meta tfaċċat għall-ewwel darba l-problema. Il-ħaddiem xhed illi meta ssejjaħ l-ewwel darba u sab l-ingress tal-ilma huwa ħa ħsieb li jagħmel il-water proofing fil-parti biss fejn ra li kien daħal l-ilma. Dan meta kien evidenti li daħal l-istaġun tax-xita mingħajr ma l-attur ħa ħsieb li jħalleb sew il-bejt qabel tibda x-xita. Tant hu hekk illi l-ħaddiem xhed illi meta reġgħat għamlet ix-xita, kien hemm ingress tal-ilma minn bnadi oħra. Ma qalx li reġa daħal l-ilma minn fejn kien ħalleb; anzi jgħid li minn fejn kien ħalleb ilma tax-xita ma daħalx. Din hija indikazzjoni ċara illi fuq bażi ta' probabilita' l-ingress tal-ilma kien riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja tal-bejt da parti tal-attur u mhux riżultat ta' difett fil-binja.

87. Min-naħa tagħha l-konvenuta tinsisti li hija qatt ma daħlilha ilma sakemm kienet sid il-fond mertu tal-kawża u li kieku kien hemm xi problemi l-attur kien jarahom għaliex kemm qabel l-iffirmar tal-konvenju (26 ta Jannar) kif ukoll wara kien mar fil-post diversi drabi, kemm waħdu kif ukoll m'oħrajn. Anzi tgħid li l-attur kien qal lil Gouder, u Gouder ikkonferma dan, sabiex iżomm il-fond fi stat li kienet tieħu ħsiebu Juanita, però meta l-konvenuta daħlet fil-fond waqt l-aċċess osservat li ma kenitx qed issir manutenzjoni tal-fond.

88. Il-Qorti tosserva numru ta' inkonsistenzi fix-xhieda mressqa mill-attur. Filwaqt li Jesmond Agius qal li kien Joseph (Victor) Zammit li kien qabbdu jagħmel ix-xogħol, il-Perit Christopher Micallef l-ewwel jgħid li kien hu li l-inkariga lil Agius, iżda meta ġie rinfaċċat b'mistoqsija in kontro-eżami li meta mar fuq il-post l-ewwel darba Agius kien diġà qiegħed jagħmel xi xogħlijiet, il-Perit jgħid li kien l-attur li inkariga lil Agius.

89. Kontradizzjoni oħra tirrigwarda dak li ingħad mill-attur meta xhed li f'Settembru kien hemm ingress t'ilma kullimkien, li jikkuntrasta ma' dak li xhed Gouder li kien jieħu ħsieb il-fond, meta ħalef li l-unika post kien fil-fatt il-kuritur. Il-Qorti f'dan ir-rigward aktar tagħti piż ta' dak li ingħad minn Gouder u dan stante li Jesmond Agius kien xhed li huwa kien imsejjaħ biex iwaqqaf l-ingress tal-ilma minn post partikolari; u li meta ġie msejjaħ it-tieni darba l-ingress tal-ilma kien f'post ieħor u mhux fil-post li ħadem fuqu preċedentement. Il-Qorti tagħraf li dan ma jitfax dawl fuq jekk id-difett kienx moħbi meta sar it-trasferiment, iżda jitfa' dawl dwar konfużżjoni u kontradizzjonijiet fost ix-xhieda tal-attur u tax-xhieda minnu prodotta.

90. Ix-xhieda ta' Paul Gouder hija sintomatika tal-mod kif l-attur u l-persuni minnu inkarigati aġixxew fiż-żmien rilevanti. Gouder xhed illi meta daħal f'Settembru 2015 u ra ilma jqattar mis-saqaf tal-kuridur huwa poġġa reċipjenti biex jilqgħu l-ilma u telaq 'il barra. Jgħid li huwa ma damx hemm aktar minn għoxrin (20) minuta u li kien akkumpanjat minn ħabib tal-attur bl-isem Michel. La dan Michel ma ttella jixhed u lanqas ittella jixhed Victor Zammit, il-persuna li l-attur jgħid li kien kellem dwar il-problema minflok ma kellem lill-konvenuta. Mhux biss, talli huwa evidenti illi l-attur ma kellu l-ebda ħsieb li jsejħilhom għaliex ma humiex lanqas indikati fil-lista tax-xhieda tiegħu. Dwar il-pajp li suppost kienet il-prova reġina tal-attur l-ebda traċċa. Paul Gouder xhed illi huwa ma jafx fejn kien dan il-pajp qabel inqala. Jgħid illi Jesmond Agius kien qalaw minn postu u

tahulu. "Dan il-pajp li kienet imblukkata bis-siment jew 'foam' tawhieli u qaluli sabiex inżommha. Din ħallejtha hemmhekk. Din il-biċċa pajp li tani f'idejja kienet miżduda kompletament li ma jgħaddix ilma minnha. Dan kien pajp tal-ilma taż-żewġ pulzieri. Ma nistax ngħid dan is-siment daħalx waqt li kien qed jagħmel ix-xogħolijiet Jesmond kif qed niġi mistoqsi."

91. L-attur għalhekk naqas milli jressaq prova sal-grad rikjest mil-liġi illi dan il-pajp kien il-kaġun tal-ingress tal-ilma. Lanqas il-perit tiegħu stess ma kien stabbilixxa l-kawża għall-ingress tal-ilma tant li għażel li jaqla' l-bejt kollu meta skont il-Perit Mario Cassar kif ukoll skont il-Perit Chris Grech dan kien rimedju estrem u l-perkolar setgħa faċilment jiġi rimedjat b'manutenzjoni kieku saret investigazzjoni professjonali, xi ħaġa li l-attur naqas milli jagħmel.

92. Għalkemm l-attur issottometta illi r-rapport tal-Perit Tekniku fih ineżattezzi, il-Qorti ma rriskontrat l-ebda ineżattezzi. Dak li l-attur qed jara bħala ineżattezzi huma aktar riżultat tan-nuqqas ta' provi da parti tiegħu u għall-fatt li meta l-Perit Cassar ġie msejjah sabiex jaċċedi fuq il-bejt in kwistjoni fl-14 ta' Mejju, 2018 ix-xogħolijiet kienu saru kollha. Rilevanti wkoll illi meta l-Perit Tekniku preċedenti l-Perit Alan Saliba aċċeda għall-ewwel darba f'Lulju 2016, ħareġ li sa dak l-istadju kienu diġà saru xogħlijiet. Irriżulta wkoll illi nonostante digriet tal-Qorti sabiex ix-xogħol rimanenti jsir b'superviżżjoni tal-Perit Tekniku, naturalment sabiex meta jinqala l-madum il-Perit Tekniku jkun xhud ta' dak li jirriżulta, l-attur deherlu li m'għandux għalfejn isejjaħ lill-Perit Tekniku u baqa' għaddej qisu xejn m'hu xejn. B'hekk ukoll "ċaħħad", a spejjeż tiegħu, lill-Perit Tekniku milli jkun f'posizzjoni aħjar li jirrelata. Għal dan ix-xorta ta' aġir da parti tal-attur tapplika perfettament il-massima *imputet sibi*.

93. Tosserva wkoll f'dan ir-rigward illi l-attur eskuta lill-Perit Tekniku b'numru ta' domandi u l-Perit Tekniku irrisponda b'konsistenza. Fl-istess ħin l-attur, li kien daqstant kuntrarju għall-konklużżjonijiet peritali, naqas milli jitlob perizja addizzjonali.

94. Il-piż tal-prova fl-azzjoni stimatorja li d-difett kien mhux biss gravi imma wkoll wieħed moħbi **fil-mument tat-trasferiment** jaqa' fuq l-attur xerrej u, jekk ikun hemm dubju, dan imur favur il-bejjiegħ konvenut.[45]

[45] Ara **Mark Farrugia et vs. Michael Arthur Williams et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Jannar 2005 (mhux appellata).

95. Ma ntwerix għall-konvinċiment ta' din il-Qorti li kien hemm difett gravi u latenti fil-mument tal-bejgħ. Il-fond ma kellu ebda sinjali t'umdità jew sinjali ta' ingress t'ilma fuq perijodu ta' lanqas sitt xhur bejn Jannar 2015 u Lulju 2015. L-attur kien jaf li l-konvenuta kienet tagħmel manutenzjoni tal-fond fuq bażi regolari. L-attur huwa skorrett jippreżumi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li kien isir is-*sealer* kull sitt xhur proprju għaliex il-konvenuta kienet taf b'din il-problema. Fl-istess ħin din l-allegazzjoni da parti tal-attur twaqqa' il-linja l-oħra tiegħu illi l-ingress tal-ilma kien kaġun ta' pajp moħbi li kien miżdud bis-siment. Il-konfużżjoni u l-kontradizzjonijiet fix-xhieda tal-attur iwasslu lil din il-Qorti tikkonkludi l-attur baqa' 'il bogħol milli jilħaq dak il-grad ta' prova rikjest f'kawżi tax-xorta bħal dik odjerna.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi,

1. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attriċi numru 5, 6 u 7 peress li ġew ċeduti mill-attur fil-mori tal-kawża, kif ukoll l-eċċezzjoni numru 2 referibbli għal dawn it-talbiet;

2. **Tiċħad** l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuta peress li qed issib illi wara li fil-mori tal-kawża l-attur biegħ il-fond 195, Triq il-Ġiżimin, Swieqi lil terzi, ma ġietx nieqsa fl-attur il-leġittimazzjoni attiva u għalhekk kien baqalu l-interess ġuridiku meħtieġ fl-azzjoni attriċi;

3. **Tilqa'** l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta peress li qed issib illi l-attur ma rnexxielux jipprova illi l-fond mertu tal-kawża kien afflitt minn difett latenti fil-mument tal-akkwist u konsegwentement ma jirriżultawx l-estremi tal-azzjoni aestimatoria promossa mill-attur;

4. **Tiċħad** it-talbiet kollha attriċi li ma ġewx ċeduti.

Bl-ispejjeż a karigu tal-attur, salv dawk relatati mal-eċċezzjoni ulterjuri li huma a karigu tal-konvenuta.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
3 ta' Mejju, 2024

Deputat Reġistratur