QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Sitta u Għoxrin (26) ta' Settembru 2024

Rikors Numru 413/2018FDP

Fl-ismijiet

Robert Erno Fejes (K.I: 123732A) u Alexandra Fejesne Banhidi (K.I: 123731A)

Vs

Michael Cachia (K.I: 759347M) u Mary Assunta Cachia (K.I: 784549M) u permezz ta' digriet tat-12 ta' Ġunju 2020 ġew kjamati in kawża Joseph Cachia (K.I: 56245M) u Salvina Bugeja (K.I: 204639M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 2 ta' Mejju 2018, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

    1. *Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond, ossia maisonette bin-numru 106, li tinsab fi Triq il-Karmnu, Żurrieq, kif aħjar deskritta fil-kuntratt ta' akkwist mingħand l-intimati Cachia, liema kuntratt huwa datat 17 ta' Ġunju 2016, fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dr Jean Carl Debono (Dok A).*

    2. *Illi klawsola numru 4 ta' dan il-kuntratt t'akkwist b'mod ċar tgħid illi "the property herein after is constructed to a good standard of workmanship, that it has no structural defects..."*

    3. *Illi rriżultat ħsara fis-saqaf tal-fond proprjeta' tal-atturi u dan per konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma li seħħet fuq medda ta' diversi snin.*

    4. *Illi għalhekk, jeħtieġ illi jsiru xogħlijiet rimedjali fuq diversi soqfa f'dan - li fond, u dan wara illi jiġu identifikati, rimedjati u eliminati s-sorsi u l-kawża ta' din il-ħsara, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi.*

5. *Illi oltre li rriżultat ħsara fis-saqaf u ħitan ta' dan il-fond, l-atturi sofrew jew qed isofru danni konsistenti fin-nuqqas ta' użu ta' din l-istess proprjeta', oltre li nkorrew diversi spejjeż relatati ma' diversi spezzjonijiet li saru ta' dan il-fond minn persuni professjonali, inkluż Periti u dana hekk kif ser jippruvaw l-atturi waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.*

6. *Illi dan jikkostitwixxi ksur kontrattwali da parti tal-Intimati-konvenuti versu r-Rikorrenti-atturi.*

7. *Illi għalkemm l-intimati ġew interpellati diversi drabi, inkluż permezz ta' ittra legali datata 16 ta' April 2018 (Dok B), huma baqgħu inadempjenti.*

8. *Illi għalhekk kellha tinfetaħ din il-kawża.*

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni oħra li jogħġobha tagħti din il-Qorti fiċ-ċirkostanzi, jgħidu l-Intimati għalfejn din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-ħsara li rriżultat fil-proprjeta' tal-attur hija konsegwenza ta' perkolazzjoni u ingress ta' ilma li seħħet fuq medda ta' żmien qabel ma nxtara l-fond mill-atturi.

2. Tiddikjara illi r-Rikorrenti-atturi sofrew danni, a kawża ta' ksur kontrattwali tal-Intimati.

3. Tordna illi għandhom jsiru x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa fil-fond tal-atturi, u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, u dan ukoll a spejjeż tal-Intimati.

4. F'kaħ li l-konvenuti-Intimati jonqsu milli jwettqu x-xogħolijiet meħtieġa entro t-terminu mogħti lilhom, tawtorizza lill-atturi sabiex iwettqu tali xogħlijiet a spejjeż tal-Intimati, u dan taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi.

5. F'każ li minħabba l-urġenza fin-natura tax-xogħolijiet l-atturi jkollhom iwettqu tali xogħolijiet fil-mori ta' din il-kawża, il-Qorti għandha tillikwida d-danni sofferti mill-atturi a kawża tal-Intimati.

6. Tillikwida danni oħra sofferti mill-atturi li m'humiex strettament il-prezz tax-xogħolijiet rimedjali li għandu jsir.

7. Tordna lill-Intimati jħallsu lill-atturi s-somom illikwidati a fini taż-żewġ talbiet preċedenti.

Bl-ispejjeż, bl-imgħax skont il-Liġi mid-data tal-interpellanza sad-data tal-effetti pagamenti kontra l-konvenuti minn issa nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fil-11 ta' Ġunju 2018, l-intimat **Michael Cachia** laqa' għal dak mitlub billi qajjem s-segwenti difiża:

1) *Illi preliminarjament, l-intempestivita tal-azzjoni stante illi qabel ġiet intavolata din il-proċedura, l-esponenti qatt ma ġie notifikat b'att ġudizzjarju interpellatorju la sabiex l-intimat jieħu dawk il-passi rimedjali u dwar jekk kenitx ser jipprevalixxi ruħu minn dak li tiddisponi l-liġi partikolarment l-Artikolu 1427 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2) *Illi ġaladarba, kif jirriżulta sew mill-permessi kif ukoll mill-ewwel talba rikorrenti, id-danni li qed allegatament jiġu reklamati huma konsegwenza ta' perkulazzjoni ta' ilma tul is-snin, indubbjament isegwi li din l-allegata perkolazzjoni kienet u hija waħda viżibbli sa mill-ewwel jum li r-rikorrenti ħa fil-pussess tiegħu l-fond in kwestjoni bil-konsegwenza li tali difetti kienu aktar milli viżibbli qabel sar l-att finali u għalhekk applikabbli l-Artikolu 1425 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għal liema raġuni l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.*

3) *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma assolutament infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-fond in kwestjoni ma kienx affettwat minn difetti li l-atturi ma ndunawx jew ma setgħux jindunaw bihom.*

4) *Illi l-azzjoni proposta mir-rikorrenti ma hix ammessibbli stante illi r-rikorrenti, in vista tal-allegazzjoni tal-ħsarat estensivi ndikati, kellu jiddeċiedi dwar jekk hux ser iżomm il-fond iżda bi prezz imnaqqas jew addirittura jitlob flusu lura u dan ai termini tal-Artikolu 1427 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5) *Illi l-esponenti jtenni ili l-Artikolu tal-liġi applikabbli fil-każ in deżamina huwa l-Artikolu 1427 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk, stante illi kif jammetti r-rikorrenti, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-każ, l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Tant l-esponenti jissottometti għas-savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

3. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mill-partijiet mal-atti fuq imsemmija.

4. Rat illi permezz ta' digriet datat 2 ta' Novembru 2018, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku sabiex teżamina u tirrelata dwar id-difetti riskontrati u kif dawn jistgħu jiġu rimedjati.

5. Rat illi permezz ta' digriet datat 26 ta' April 2019, il-Qorti estendiet l-inkarigu tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea sabiex tikkonduċi l-investigazzjoni u l-eżamijiet minnha aċċennati fir-rapport tagħha, senjatament fil-konklużjonijiet numru tlieta (3) u erbgħa (4) u tirrelata konklussivament fir-rigward kif ukoll li tikkwantifika d-danni jekk jirriżultaw.

6. Rat illi permezz ta’ nota ppreżentata 28 ta’ Novembru 2019 u oħra ppreżentata fil-21 ta’ Jannar 2020 l-intimati Michael Cachia u Mary Assunta Cachia talbu li jkollhom il-fakulta’ li jitolbu li ssir perizja perizjuri.

7. Rat illi permezz ta’ rikors datat 13 ta’ Marzu 2020, l-intimati Michael Cachia u Mary Assunta Cachia talbu lill-Qorti sabiex jiġu kjamati fil-kawża Joseph Cachia u Salvina Bugeja.

8. Rat illi permezz ta’ digriet datat 12 ta’ Ġunju 2020 l-Qorti laqgħet it-talba għall-kjamati fil-kawża.

9. Rat illi fl-10 ta’ Lulju 2020, il-kjamati fil-kawża **Joseph Cachia u Salvina Bugeja** laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiża:

   1) *ILLI fl-ewwel lok, u fuq bażi preliminari, l-esponenti qegħdin jirrespinġu in toto l-kawża odjerna fil-fatt u fid-dritt bil-premessi u t-talbiet kollha tagħha għaliex huma m’humiex il-partijiet interessati u involuti fil-kuntratt ta' akkwist fuq il-proprjeta' in kwistjoni, u ċioe, maisonette bin-numru 106, li tinsab fi Triq il-Karmnu, ż-Żurrieq. L-esponenti kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, jiċħdu kategorikament ukoll illi huma bi kwalsiasi mod kienu nvoluti f'xi negozjamenti fuq din il-proprjeta' surreferita, kemm qabel u/jew wara li tali post immobiljari għadda f'idejn l-atturi mingħand Michael Cachia u mart Maria Assunta Cachia permezz tal-kuntratt ta' akkwist il kien sar fis-17 ta' Ġunju 2016 in Atti Notarili tan-Nutar Pubbliku Dr. Jean Carl Debono. Din hija kawża illi qed issir fuq ksur kuntrattwali b'riferenza speċifika għal klawsola numru 4 ta' dan il-kuntratt u allura iktar u iktar l-interess ġuridiku tal-atturi huwa nieqes minn kull saħħa u validita' neċessarja fil-konfront tal-esponenti u per konsegwenza ta' hekk, l-esponenti stess, għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

   2) *ILLI fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost u sueċċepit, meta wieħed iqis bir-reqqa wkoll il-fatti kollha marbutin ma' din il-proprjeta' in kwistjoni u l-kawża attriċi hekk kif ġiet stradata fis-sustanza u l-proċedura legali tagħha, l-esponenti lanqas għandhom jiġu meqjusa bħala l-leġittimi kontraditturi u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju mingħajr ebda riżervi u/jew kundizzjonijiet;*

   3) *ILLI fit-tielet lok, fil-mertu, l-esponenti qegħdin jirrespinġu fit-totalita' tal-istess, il-kawża odjerna, fil-fatt u fid-dritt bil-premessi u t-talbiet kollha tagħha;*

   4) *ILLI fir-raba' lok, fil-mertu, l-esponenti jistabilixxu u jisħqu bl-iktar mod kategoriku illi huma qatt u fl-ebda ċirkustanza ma għamlu użu minn dan il-fond, ossia l-maisonette bin-numru 106, li tinsab fi Triq il-Karmnu, ż-Żurrieq, jew b'xi mod ipposjedew jew għamlu użu minn xi partijiet komuni li jinsabu fuq il-bejt sovvrappost għas-soqfa ta' dan il-fond, illum proprjeta’ tal-atturi. Dan għal diversi raġunijiet, puntwalizazzjonijiet u osservazzjonijiet li ser jinġiebu a konjizzjoni ta' din il-Wisq Onorabbli Qorti fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

5) *ILLI fil-ħames lok, fil-mertu, u mingħajr preġudizzju wkoll għal dak li diga' ingħad, u fir-rigward tal-kalwżola numru 4 tal-kuntratt ta' akkwist li kien sar fis-17 ta' Ġunju 2016 in Atti Notarili tan-Nutar Pubbliku Dr. Jean Carl Debono kif surreferit, l-esponenti ma kinux huma illi bnew jew b'xi mod kienu involuti bil-parteċipazzjoni diretta jew indiretta tagħhom, il-maisonette bin-numru 106, li tinsab fi Triq il-Karmnu, ż-Żurrieq. Għal dawn ir-raġunijiet, huma qatt ma jistgħu jiġu misjuba ħatja ċivilment u kuntrattwalment fuq xi ħsarat li żviluppaw maż-żmien f'tali fond kif qiegħed jiġi premess mill-atturi. Allura u per konsegwenza ta' hekk, huma ma jistgħux jirrispondu għal kull dannu naxxenti minn tali difetti fil-mod dwar kif tali binja ġiet fis-seħħ;*

6) *SALV kwalunkwe eċċezzjoni ulterjuri u opportuna li ssir fir-rigward.*

10. Rat illi permezz ta' digriet datat 16 ta' Novembru 2020 il-Qorti laqgħet it-talba għan-nomina ta' Periti Perizjuri u appuntat lill-Perit David Pace, lill-Perit Edgar Rossignaud u lill-Perit Elena Borg Costanzi.

Provi

11. Rat in-nota ppreżentata mill-atturi fis-16 ta' Novembru 2018 kontenenti l-affidavit tal-attur **Robert Erno Fejes** u rat id-dokumentazzjoni annessa magħha (fol 28-36).

12. Rat ir-relazzjoni tal-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea** ppreżentata fit-23 ta' April 2019 (fol 40-57).

13. Rat in-nota ppreżentata mill-atturi fis-26 ta' April 2019 u d-dokumentazzjoni annessa magħha (fol 60-67).

14. Rat ir-rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ppreżentat fl-1 ta' Ottubru 2019 (fol 74-92).

15. Rat id-domandi in eskussjoni ppreżentati mill-intimat fit-18 ta' Frar 2020 (fol 98).

16. Rat illi l-Perit Tekniku permezz ta' nota ppreżentata fis-27 ta' Mejju 2020 irrispondiet għad-domandi in eskussjoni (fol 120-123).

17. Rat ir-relazzjoni tal-**Periti Perizjuri David Pace, Edgar Rossignaud** u **Elena Borg Costanzi** ppreżentata fit-8 ta' Ġunju 2021 (fol 148A-153).

18. Rat id-domandi in eskussjoni ppreżentati mill-intimat Michael Cachia fid-19 ta' Novembru 2020 (fol 164) in segwitu għar-rapport tal-Periti Perizjuri.

19. Rat in-nota ppreżentata mill-intimat **Michael Cachia** fl-4 ta' Frar 2022 kontenti l-affidavit tiegħu u rat id-dokumentazzjoni annessa magħha (fol 167-173).

20. Rat illi l-Perit Perizjuri fil-11 ta' Frar 2022 irrispondew għad-domandi in eskussjoni (fol 174-176).

21. Semgħet ix-xhieda mogħtija mill-**Perit Joseph Camilleri** fis-seduta tal-20 ta' Mejju 2022 u rat id-dokumentazzjoni minnu eżebita (fol 187-192).

22. Semgħet ix-xhieda mogħtija mill-**Perit Marvin Ellul** fis-seduta tal-4 ta' Ottubru 2022 (fol 197-197 et seq).

23. Rat in-nota ppreżentata mill-kjamati in kawża Joseph Cachia u Salvina Bugeja fil-15 ta' Frar 2023 kontenenti l-affidavit ta' **Joseph Cachia** u l-affidavit ta' **Carmen Cassar**, bint Salvina Bugeja (fol 217-220).

24. Semgħet ix-xhieda mogħtija mill-attur Robert Fejes fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2023 (fol 222-225).

25. Rat illi fis-seduta tat-18 ta' Jannar 2024, l-istadju tal-ġbir tal-provi ġie magħluq u l-kawża ġiet differita għas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti bil-miktub.

26. Rat illi fil-21 ta' Frar 2024 ir-rikorrenti ppreżentaw in-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom (fol 228-241).

27. Rat illi fit-8 ta' Mejju 2024 l-intimat Michael Cachia ppreżenta n-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu (fol 243-255).

28. Rat illi fis-seduta tat-8 ta' Mejju 2024, il-kawża marret għas-sentenza.

Fatti tal-każ

29. Jirriżulta illi l-atturi huma proprjetarji tal-*maisonette* bin-numru 106 li tinsab ġewwa Triq il-Karmnu, fiż-Żurrieq.

30. Jirriżulta illi huma kienu akkwistaw din il-proprjeta' permezz ta' kuntratt ta' self u bejgħ fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono fis-17 ta' Ġunju 2016 mingħand l-intimati Michael Cachia u Mary Assunta Cachia.

31. Jirriżulta illi l-atturi qegħdin jallegaw ksur tal-klawżola numru erbgħa (4) tal-kuntratt ta' akkwist li tipprovdi s-segwenti: *"the property herein after is constructed to a good standard of workmanship, that is has no structural defects"* u dan għaliex skont l-istess atturi rriżultat ħsara fis-saqaf tal-fond *de quo* u dan minħabba perkolazzjoni ta' ilma li seħħet fuq medda ta' diversi snin.

32. Jirriżulta illi skont l-istess atturi jeħtieġu li jsiru xogħlijiet rimedjali fuq diversi soqfa f'dan il-fond u dan wara li jiġi identifikati, rimedjati u eliminati s-sorsi u l-kawża ta' din il-ħsara.

33. Jirriżulta illi l-istess atturi qegħdin jilmentaw li sofrew jew qegħdin isofru danni konsistenti fin-nuqqas ta' użu ta' din il-proprjeta', kif ukoll inkorrew spejjeż relatati ma' diversi spezzjonijiet li saru fil-fond minn diversi persuni professjonali, inkluż periti.

34. Jirriżulta illi l-atturi jsostni illi dan huwa ksur kontrattwali da parti tal-intimati Cachia.

35. Jirriżulta wkoll illi l-atturi kienu permezz ta' ittra legali datata 16 ta' April 2018 mibgħuta lill-intimati Cachia interpellawhom sabiex isiru x-xogħolijiet rimedjali a spejjeż tal-istess intimati Cachia u/jew sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni. Madanakollu l-intimati Cachia baqgħu inadempjenti.

Ikkunsidrat

36. Jirriżulta, mill-premessi u mill-provi prodotti illi l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara illi l-ħsara li rriżultat fil-proprjeta' tagħhom hija konsegwenza ta' perkolazzjoni u ingress ta' ilma li seħħet fuq medda ta' żmien qabel ma nxtara l-fond mill-istess atturi, li huma soffrew danni a kawża tal-ksur kuntrattwali, tordna illi għandhom isiru xogħolijiet rimedjali meħtieġa fil-fond tal-atturi u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit mill-Qorti u dan a spejjeż tal-intimati. F'każ illi l-intimati jonqsu milli jagħmlu dan tawtorizza lill-istess atturi jwettqu x-xogħolijiet a spejjeż tal-intimati u dan taħt direzzjoni ta' periti nominandi, f'każ illi minħabba l-urġenza fin-natura tax-xogħolijiet l-atturi jkollhom iwettqu tali xogħolijiet fil-mori tal-kawża l-Qorti għandha tillikwida d-danni sofferti mill-atturi a kawża tal-intimati, tillikwida danni oħra sofferti mill-atturi li m'humiex strettament il-prezz tax-xogħolijiet rimedjali li għandu jsir u tordna lill-intimati jħallsu lill-atturi s-somom illikwidati a fini taż-żewġ talbiet preċedenti.

37. Jirriżulta illi l-intimat Michael Cachia eċċepixxa illi l-intempestivita' tal-azzjoni stante illi qabel ġiet intavolata din il-proċedura l-esponenti qatt ma ġie notifikat b'att ġudizzjarju interpellatorju la sabiex l-intimat jieħu dawk il-passi rimedjali u dwar jekk kenitx ser jipprevalixxi ruħu minn dak li tiddispondi l-liġi partikolarment l-Artikolu 1427 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi ġialadarba d-danni li qed allegatament jiġu reklamati huma konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma tul is-snin indubbjament isegwi li din l-allegata perkolazzjoni kienet u hija waħda visibbli sa mill-ewwel jum li r-rikorrenti ħa fil-pussess tiegħu l-fond in kwistjoni bil-konsegwenza li tali difetti kienu aktar milli viżibbli qabel ma sar l-att finali u għalhekk applikabbli l-Artikolu 1425 tal-Kap 16 u għal liema raġuni l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, illi t-talbiet huma assolutament infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-fond in kwistjoni ma kienx affetwat minn diffetti li l-atturi ma ndunawx jew ma setgħux jindunaw bihom, illi l-azzjoni proposta mir-rikorrenti ma hix ammessibli stante illi r-rikorrenti in vista tal-allegazzjoni tal-ħsarat estensivi ndikati, kellu jiddeċiedi dwar jekk hux ser iżomm il-fond bi prezz imnaqqas jew addirittura jitlob flusu lura ai termini tal-Artikolu 1427 tal-Kap 16, illi l-Artikolu tal-liġi applikabbli fil-każ in deżamina huwa l-Artikolu 1427 tal-Kap 16 u għalhekk stante illi kif jammetti r-rikorrenti l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

38. Il-Qorti tinnota illi r-risposta ġuramentata ppreżentata fil-11 ta' Ġunju 2018 kienet ġiet ippreżentata f'isem l-intimat Michael Cachia biss. Madanakollu, l-Qorti tosserva illi kien hemm diversi atti oħra tul il-kawża, senjatament, n-nota ppreżentata fit-28 ta' Novembru 2019 (fol 94), in-nota ppreżentata fil-21 ta' Jannar 2020 (fol 95), ir-rikors ippreżentat 13 ta' Marzu 2020 (fol 99) għat-talba għall-kjamati in kawża, in-nota ppreżentata fit-12 ta' Mejju 2020 (fol 112), fejn saru f'isem l-intimat Michael Cachia kif ukoll f'isem l-intimata Mary Assunta Cachia. Għalhekk, in vista ta' dan, il-Qorti tasal għal konklużjoni illi l-eċċċezzjonijiet imressqa fir-risposta ġuramentata tal-11 ta' Ġunju 2018 f'isem Michael Cachia, jgħoddu wkoll għall-intimata Mary Assunta Cachia u b'hekk għandhom jitqiesu illi dawn huma eċċezzjonijiet sollevati wkoll minn Mary Assunta Cachia.

39. Jirriżulta illi l-kjamati fil-kawża Joseph Cachia u Salvina Bugeja eċċepew illi huma qegħdin jirrispinġu in toto l-kawża odjerna fil-fatt u fid-dritt bil-premessi u t-talbiet kollha tagħha għaliex huma mhumiex il-partijiet interessati u involuti fil-kuntratt ta'

akkwist fuq il-proprjeta’ in kwistjoni u jiċħdu kategorikament illi huma bi kwalsiasi mod kienu involuti f’xi negozjament fuq din il-proprjeta’ kemm qabel u/jew wara li tali post immobbiljari għadda f’idejn l-atturi mingħand Michael Cachia u martu Maria Assunta Cachia permezz tal-kuntratt ta’ akkwist datata 17 ta’ Ġunju 2016, illi din hija kawża li qed issir fuq ksur kuntrattwali b’riferenza speċifika għall-klawżola numru 4 tal-kuntratt u allura iktar u iktar l-interess ġuridiku tal-atturi huwa nieqes minn kull saħħa u validita’ neċessarja fil-konfront tal-esponenti u per konsegwenza ta’ hekk l-esponenti stess għandhom jiġu liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, illi meta wieħed iqis bir-reqqa u wkoll il-fatti kollha marbutin ma’ din il-proprjeta’ in kwistjoni u l-kawża attriċi hekk kif ġiet stradata fis-sustanza u l-proċedura legali tagħha l-esponenti lanqas għandhom jiġu meqjusa bħala leġittimi kuntraditturi u għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju mingħajr ebda riżervi u/jew kundizzjonijiet, illi l-esponenti qegħdin jirrespingu fit-totalita’ tal-istess il-kawża odjerna fil-fatt u fid-dritt bil-premessi u t-talbiet kollha tagħha, l-esponenti jistabilixxu u jisħqu bl-iktar mod kategoriku illi huma qatt u fl-ebda ċirkustanza ma għamlu użu minn dan il-fond jew b’xi mod ippossjedew jew għamlu użu minn xi partijiet komuni li jinsabu fuq il-bejt sovvrapost għas-soqfa ta’ dan il-fond, fir-rigward tal-klawżola numru 4 tal-kuntratt ta’ akkwist li kien sar fis-17 ta’ Ġunju 2016 l-esponenti ma kinux huma illi bnew jew b’xi mod kienu involuti bil-parteċipazzjoni diretta jew indiretta tagħhom il-maisonette numru 106 li tinsab fi Triq il-Karmnu, ż-Żurrieq u b’hekk huma qatt ma jistgħu jiġu misjuba ħajta ċivilment u kuntrattwalment fuq xi ħsarat li żviluppaw maż-żmien f’tali fond kif qiegħed jiġi premess mill-atturi u per konsegwenza ma jistgħux jirrispondu għal kull dannu naxxenti minn tali difetti fil-mod dwar kif tali binja ġiet fis-seħħ.

L-eċċezzjoni tal-kjamati in kawża Joseph Cachia u Salvina Bugeja biex jiġu illiberati mill-osservanza tal-ġudizzju

40. Il-Qorti tibda billi osserva illi, fil-mori tal-kawża, preċiżament fit-13 ta’ Marzu 2020, l-intimati Michael Cachia u Mary Assunta Cachia intavolaw rikors sabiex jiġu kjamati fil-kawża Joseph Cachia u Salvina Bugeja u dan fuq il-bażi illi l-bejt huwa wieħed diviż bejn tlett partijiet.

41. Il-Qorti ser tagħmel referenza għal dik il-parti kwotata mill-intimati fir-rikors tagħhom li tinsab fil-kuntratt ta’ self u bejgħ ippublikat fis-17 ta’ Ġunju 2016 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono li permezz tiegħu l-atturi akkwistaw il-*maisonette* mertu tal-kawża mingħand l-intimati Michael u Mary Assunta Cachia*:*

> *“The roof of the tenement object of the sale is in common with the tenement numbered one hundred and eight (108) previously numbered ninety five letter ‘A’ (95A) and one hundred and four (104) previously numbered ninety five letter ‘C’ (95C) in the same street”* (fol 10 u 104).

42. Jidher ċar mill-affidavits ippreżentati mill-kjamat in kawża Joseph Cachia u minn Carmen Cassar li tiġi bint il-kjamata in kawża Salvina Bugeja, illi Joseph Cachia huwa s-sid tal-fond numru 104, bl-isem ‘Joanne’ fi Triq il-Karmnu, ż-Żurrieq, filwaqt illi Salvina Bugeja hija s-sid l-fond numru 108 bl-isem ‘Dino’ ġewwa l-istess triq.

43. Fl-affidavit tagħha Carmen Cassar tgħid is-segwenti:

"In-nanna Giuseppa Cachia li mietet nhar id-29 ta' Mejju 1980 kienet ħalliet b'wirt il-proprjeta' li kienu numerati 95A, B u C li illum huma magħrufa 104 Joanne, 106 Marmic u 108 Dino li jinsabu ħdejn xulxin ġewwa Triq il-Karmnu, ż-Żurrieq liema proprjeta' kienu inqasmu bejn ommi Salvina li kienet ħadet il-fond numru 108 bl-isem ta' Dino, iz-ziju Michael Cachia li kien ħa l-fond numru 106 bl-isem ta' Marmic u z-zija Joe li kien ħa l-fond numerat 104 bl-isem ta' Joanne" (fol 218).

44. Dan jikkonfermah ukoll il-kjamat in kawża Joseph Cachia fl-affidavit tiegħu fejn jispjega illi:

"Ommi Giuseppa Cachia li mietet nhar id-29 ta' Mejju 1980 kienet ħallitilna b'wirt il-proprjeta' li kienu numerati 95A, B u C li illum huma magħrufa 104 Joanne, 106 Marmic u 108 Dino li jinsabu biswit xulxin ġewwa Triq il-Karmnu, ż-Żurrieq liema proprjeta' kienu inqasmu bejn tliet aħwa. Salvina Bugeja kienet ħadet il-fond numru 108 bl-isem ta' Dino, Michael Cachia kien ħa l-fond numru 106 bl-isem ta' Marmic u jien kien messni l-fond numerat 104 bl-isem ta' Joanne li kollha jinsabu fi Triq il-Karmnu ż-Żurrieq" (fol 219).

45. Illi b'hekk huwa stabbilit min huma s-sidien ta' dawn il-proprjetajiet imsemmija fil-kuntratt hawn fuq imsemmi tas-17 ta' Ġunju 2016.

46. Illi referenza ser issir għax-xhieda mogħtija mill-Perit Joseph Camilleri mogħtija fl-10 ta' Mejju 2022. Huwa jispjega:

"Ix-Xhud :
Is-Sur Michael Cachia huwa klijent tiegħi bħala perit emm ... bażikament ... emm ... bażikament fit-2015 ... f'Ġunju kien avviċinani f'ismi u f'isem ħutu Joseph u Salvina ... għax huma emm ... qaluli lili li d-dar fejn joqgħodu oriġinarjament kienet tal-ġenituri tagħhom emm ... u sussegwentement kienet imbagħad inqasmet bejn tlieta (3) u xtaqu illi biex jikkjarifikaw l-affarijiet bejniethom nagħmillhom pjanta tas-sulari kollha fejn nindika emm ... liema partijiet huma emm ... ta' min u jekk hemm xi partijiet anke komuni emm ... nimmarkahom ukoll. Prattikament kien xogħol ta' drafting. Fil-fatt għamilt ġiex pjanti u ġibthom miegħi.

......

Ix-Xhud :
Dan huwa roof floor fejn qed nindika emm ... bil-kuluri liema huma owned b'min ... bejn it-tlett aħwa ...

Il-Qorti :
Inti hawn hekk indikajtli l-bjut ta' min huma wieħed wieħed ...

Ix-Xhud :
Eżatti. U hemm partijiet ... btieħi prattikalment li huma co-owned. Emm ... bejn ġiex aħwa.

.....

Dr Gabriel Farrugia :
Kontro eżami. L-inkarigu tiegħek meta mort fuq il-post imma, x'kien eżattament perit?

Ix-Xhud :
Bħala draughtsman iġifieri biex ... biex nagħmlilhom pjanta. Issa mbagħad jekk ħaduhiex għand nutar biex jinsinwawha ... biex ikun hemm aktar ċarezza min ... who owns what bejn it-tlieta li huma.

Il-Qorti :
U inti mort fit-2015 hux hekk?

Ix-Xhud :
Iva June 2015. In fatti anke fuq il-pjanta hemm.

.....

Dr Gabriel Farrugia :
Sewwa. Issa rigward il-pjanta li ġiet eżebita llum ... kif wasalt għal konklużjonijiet tiegħek ta' min hu l-bejt ... jekk hux ta' Michael Cachia ... jekk hux ta' Salvina ... ma nafx l-ismijiet ...

Ix-Xhud :
Kien hemm preżenti t-tlett aħwa miegħi u qaluli bejniethom ...

Il-Qorti :
Huma bdew jindikawlek hawn hekk tiegħi ... hawn hekk tiegħi ...

Ix-Xhud :
Eżatti. Għamlilna pjanta perit. Issa mbagħad x'għamlu biha ... marrux għand nutar biex jikkjarifikaw who owns what ma nafx imbagħad.

Il-Qorti :
Iġifieri li qed nipprova nifhem huwa li inti wasalt għal konklużjonijiet a bażi ta' dawk li qalulek huma mhux rajt xi atti ...

Ix-Xhud :
Le ... le ... ma rajt ebda kuntratti.

Il-Qorti :
Naħseb dik id-domanda li ried jagħmel id-dottore.

Ix-Xhud :
Ma rajt ebda kuntratti no"

....

Dr Joseph Sammut :

Bħala bejt, dan bejt wieħed jew separat?

Ix-Xhud :
Bejt wieħed. Jiena tlajt fuq il-bejt u stajt ngħaddi minnu dak iż-żmien. Issa mit-2015 'l hawn jekk għamlu xi opramorti ma nafx. Stajt ngħaddi minn parti għal oħra mingħajr problemi ta' xejn. Bejt wieħed kien dak iż-żmien iva".

(fol 188 et seq-190)

47. Il-Qorti tosserva l-pjanti ppreżentati mill-istess Perit Joseph Camilleri a fol 191 u 192 (Dok JC 1 u Dok JC2) fejn fihom l-Perit Camilleri qasam il-bejt bejn it-tlett aħwa u dan kif joħroġ mill-istess xhieda tal-Perit, din il-qasma saret a bażi ta' dak li qalulu t-tlett aħwa.

48. In oltre, l-Qorti tosserva illi waqt il-kawża qatt ma ġie ippreżentat la mill-intimati konjuġi Cachia u lanqas mill-kjamati in kawża, kuntratt ta' diviżjoni ppublikat min-Nutar Pubbliku li juri illi effettivament l-aħwa qassmu bejniethom dan il-bejt illi huwa komuni bejniethom. Ġjaladarba dan ma sarx, allura l-qasma li għamel permezz tal-pjanti l-Perit Camilleri m'għandha l-ebda valur legali u b'hekk il-bejt kien u għadu kkunsidrat bħala appartenenti in komuni bejn Michael Cachia, Salvina Bugeja u Joseph Cachia.

49. Illi għalhekk fid-dawl ta' dan, il-kjamati in kawża ma jistgħux jiġu illiberati mill-osservanza tal-ġudizzju u għalhekk, l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-kjamati in kawża qegħdin jiġu miċħuda.

Meritu tal-każ

50. Jirriżulta illi l-kwistjoni mressqa mill-atturi hija ppernjata fuq il-ksur ta' klawżola numru erbgħa (4) tal-kuntratt li permezz tiegħu huma saru sidien tal-*maisonette* numru 106 fi Triq il-Karmnu, ż-Żurrieq.

51. Illi kif diġa' ngħad aktar kmieni, l-atturi kienu, permezz ta' kuntratt ta' self u bejgħ ippublikat fis-17 ta' Ġunju 2016 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono xtraw il-fond mertu tal-kawża mingħand l-intimati Michael Cachia u Mary Assunta Cachia. Illi l-klawżola numru erbgħa (4) illi fuqha huwa msejjes l-ilment tar-rikorrenti tipprovdi kif ġej:

> *"Vendors warrant in favour of Purchasers, who accept, that the property herein transferred is **constructed to a good standard of workmanship, that is has no structural defects**[1], that it is covered in all respects by a valid fully paid building permit and that everything conforms to such permit and to all relveant building and sanitary laws and regulations"* (fol 10).

52. Illi permezz tal-kawża odjerna l-atturi qegħdin jilmentaw illi l-intimati kisru din il-klawżola numru erbgħa (4) stante illi kif allegat minnhom stess, xi żmien wara li xtraw il-fond mertu tal-azzjoni odjerna, rriżulta ħsara fis-saqaf tal-fond per konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma li seħħet fuq medda ta' diversi snin.

[1] Enfażi u sottolinear ta' din il-Qorti

53. Illi għalhekk permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-intimati huma responsabbli għall-ħlas ta' danni minħabba dan il-ksur kontrattwali.

54. Hawnhekk, il-Qorti, fl-ewwel lok, ser tagħmel referenza għal dak sollevat mill-intimati konjuġi Cachia fl-eċċezzjonijiet tagħhom.

55. Il-Qorti ma tistax ma tosservax li l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati huma kemmxejn konfużjonarji stante illi l-ewwel, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet huma msejsa fuq il-fatt li l-azzjoni tal-atturi kellha tkun dik waħda kkontemplata fl-Artikolu 1427 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe' l-azzjoni għad-difetti li ma jidhrux, kif komunement riferuta l-azzjoni ta' *"latent defects"* filwaqt illi t-tieni eċċezzjoni hija msejsa fuq l-Artikolu 1425 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu jipprovdi proprju l-kuntrarju billi jikkontempla li l-bejjiegħ m'għandux iwieġeb għal difetti li jidhru.

56. Il-Qorti tosserva, anke mill-qari tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati konjuġi Cachia, illi huma jibbażaw l-argumentazzjoni tagħhom fuq id-difetti latenti u l-azzjoni tal-atturi kellha tkun dik ai termini tal-Artikolu 1427 tal-Kap 16. Infatti, anke r-rikorrenti Robert Erno Fejes fil-kontro-eżami tiegħu li sar fis-seduta tat-13 ta' Lulju kien ġie post mistoqsijiet fl-ottika tal-azzjoni ta' difetti latenti:

> *"Dr Natalia Camilleri :*
> *Did you attempt to ask the defendant to give you a refund from the total selling price ? Apart from asking him for damages ?*
>
> *The Witness :*
> *Emm ... we tried to contact him emm ... via Gabriel ...*
>
> *Dr Natalia Camilleri :*
> *Answer my question ... was your claim only on damages or have you ever tried to speak to the defendants to reduce the selling price instead of asking for the damages ?*
>
> *The Witness :*
> *No, there was emm ... there was nothing like that. We ... we tried to call him, emm ... we spoke actually on the phone and the only answer we got from him was that it is not his problem because he's living in ... in Marsascala.*
>
> *Dr Natalia Camilleri :*
> *No ... not what he told you. My question is, did you try to interpret him with a claim to try and reduce the selling price ... within the year that you signed the contract ?*
>
> *The Court :*
> *Did you take any other action apart from this action which the Court has in front of her?*
>
> *The Witness :*
> *Yes, I called him, that was no ...*
>
> *The Court :*

No ... did you take any other legal action ?

The Witness :
No.

The Court :
No ... this is the only legal action.

Dr Natalia Camilleri :
Ok so before filing the only claim was to ask for damages from the defendant. That's all ?

The Witness :
I believe so".

(fol 225)

57. Il-Qorti hawn tosserva li meta wieħed jaqra u jifli l-kuntratt ta' self u bejgħ tas-17 ta' Ġunju 2016, jiġi nnotat illi fil-klawżola numru tnejn (2) hemm speċifikament imniżżel illi:

"Vendors warrant the peaceful possession, full and unrestricted enjoyment against eviction, molestation and ***latent defects of the property*** [2]*transferred in terms of law by means of a general hypothec over all their property, present and future, in favour of the Purchasers who accept"* (fol 10).

58. Madanakollu, ir-rikorrenti għażlu illi jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq klawżola partikolari, ossia l-klawżola numru erbgħa (4) tal-istess kuntratt, fejn dak li qed jattakkaw permezz tal-kawża odjerna hu li l-propjeta' li nbiegħet lilhom ma kinitx *"constructed to a good standard of workmanship"* u li fiha wkoll difetti strutturali.

59. Illi b'hekk stante illi l-azzjoni proposta mill-atturi hija waħda msejsa fuq ksur kuntrattwali li *a sua volta* hija msejsa fuq klawżola partikolari tal-kuntratt li mhijiex dik tad-difetti latenti, allura l-kawża odjerna għandha tiġi evalwata u mistħarrġa f'din l-ottika. Għalhekk huwa l-kompitu ta' din il-Qorti li tara jekk l-ilment tar-rikorrenti hux wieħed ġustifikat u fl-affermattiv min hu jew min huma responabbli għal din il-ħsara u konsegwentament għall-ħlas ta' danni.

60. L-attur Robert Erno Fejes fl-affidavit tiegħu jispjega illi:

"For the first few months, everything was okay and plain sailing, however at a point, mould started coming out of everywhere. To make things worse, the paint started peeling off.

Things took an abrupt turn when I decided to change a light bulb which was placed in the soffit of the bathroom. As soon as I removed part of the soffit to change the bulb, I noticed that a part of the concrete ceiling had fell and was lying on top of the soffit. The first thing that came to my mind was to continue removing the soffit to better inspect the damage that was present. Thus had I

[2] Enfażi u sottolinear ta' din il-Qorti

not removed the bulb, I would have not noticed that the concrete was 'crumbling'.

Around a few weeks later, the ceiling of the bedroom started to 'come down' and a number of cracks were visible. After noticing, a number of problems in a short span of time, the first thing I did was to call the Notary Jean Carl Debono who had published the acquisition of the property in question. Dr Debono told me to contact an architect. I called Architect Robert Borg Hayman, and a date was set up for an insepection to be carried out in the property. To be precise, the architect inspected the property on the 2nd January 2018.

The Architect went round the whole house and a report was written. From this report it emerged that a number of damages spread around the property were found, with water percolation for a number of years being one of the main reasons contributing to these damages. Another inspection was also held on the 4th August 2018 and a detailed report was done.

......

I would like to point out that we were never, before buying the house, informed of all these problems with regard to the house. On the contrary, we were assured that the property was in a good state of repair, so much so that his was even mentioned specifically in the contract of sale".

(fol 29-30).

61. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għar-relazzjoni tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea, fejn fir-rapport tagħha (fol 40-57) hija sabet illi kien hemm partijiet mis-saqaf fejn kien hemm xpakkar ta' konkos u spjegat illi:

    "l-konkos xpakka għax kien hemm proċess li jgħidulu 'carbonation'. Dan iseħħ billi ossiġnu, umdita' jew saħansitra ilma jidħol fil-konkos u minħabba ċertu reazzjonijiet kimiċi li jseħħu kif ukoll tibdil fl-ambjent tal-konkos (pH value), il-ħadid jissaddad u jinħolqu forzi interni li jirriżulta fi xpakkar tal-konkos li jgħatti l-vireg".

62. Tispjega wkoll illi dan il-*'carbonation'* ma jseħħx malajr imma fuq medda ta' żmien. Fil-konklużjonijiet tagħha l-Perit Tekniku tat ir-raġuni għall-ixpakkar tal-konkos u ċioe' minħabba l-fatt li għadda ammont ta' żmien minn fuq il-konkos, minħabba l-kwalita' tal-konkos peress li kien tħallat fuq is-sit u mhux fil-fabbrika, l-fatt li ż-żebgħa tal-bejt ġiet mantenuta kull sentejn/tlett snin u b'hekk inħolqu xquq li ma ġewx trattati f'dawn il-perjodu ta' sentejn/tlett snin u daħal l-ilma minn hemm u skula għal ġos-saqaf tal-konkos u l-fatt li ġew ikkonstatati fili miftuħin fil-bitħa interna li jikkonċidu ma' posizzjonijiet fis-saqaf difettuż li jindika possibilita' kbira ta' dħul ta' ilma minn hemm ukoll.

63. Barra minn hekk, il-Perit Tekniku kkonkludiet illi l-parti tas-saqaf tal-kamra tas-sodda li msaqqfa bil-konkos reinfurzat irid jinbidel u jsir mill-ġdid u l-fili mifutħin fil-bitħa interna fil-livell tas-saqaf tal-bejt għandhom jitkaħħlu b'materjal addatat u x-xogħol isir

skont is-sengħa u l-arti, filwaqt illi kien hemm partijiet oħra fejn il-Perit Tekniku stqarret illi hemm bżonn ta' aktar investigazzjoni.

64. Illi referenza ser issir issa għar-rapport addizzjonali tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea ppreżentat fl-1 ta' Ottubru 2019 u dan *in seguito* għall-estensjoni tal-inkarigu tagħha mogħti mill-Qorti permezz ta' digriet datat 26 ta' April 2019. Illi l-Perit Tekniku f'dan ir-rapport tagħha ppreżentat żewġ pjanti mmarkati Dok P3 u Dok P4 (fol 91 u 92) fejn fihom immarkat f'liema partijiet tal-fond irid jitkisser u jinbidel is-saqaf u f'liema partijiet hemm bżonn tiswija. Illi fl-istess rapport hija għamlet ukoll kwantifikazzjoni tad-danni sofferti mill-atturi (fol 74-92).

65. Illi fil-kawża odjerna l-Qorti saret in-nomina ta' Periti Perizjuri fejn ġew appuntati l-Perit David Pace, l-Perit Edgar Rossignaud u l-Perit Elena Borg Costanzi. Illi sussegwenti għal tali nomina, l-Periti Perizjuri wara li saru l-aċċessi neċessarji ħejjew ir-relazzjoni tagħhom. Illi fir-relazzjoni tagħhom ippreżentata fit-8 ta' Ġunju 2021 (fol 148A-153) huma kkonfermaw ir-rapport oriġinali tal-Perit Marie Louise Caruana Galea filwaqt illi kkonkludew illi s-soqfa tal-kamra tas-sodda li tagħti għal fuq it-triq, il-kamra tas-sodda u l-kuritur ta' magħha li tagħti fuq wara u l-kamra tas-*shower* iridu jinbidlu u jinbnew mill-ġdid u li ċertu bnadi oħra għandhom bżonn tiswija adegwata magħmula min-nies tas-sengħa, kif ukoll hemm bżonn tikħil u żebgħa ġdida fil-ħitan tax-xaft wara li jitneħħa t-tikħil difettuż preżenti u wkoll tiswija tal-kontrabejt biex jittranġa l-qlib u jsir *water proofing membrane* sabiex tiġi evitata aktar ħsara lis-soqfa li mhux ser jinbidlu.

66. Il-Qorti tosserva illi l-Periti Tekniċi appuntati mill-Qorti, kemm il-Perit Marie Louise Caruana Galea kif ukoll il-Periti Perizjuri wasslu għall-istess konklużjonijiet. Il-Qorti ma tħossx il-ħtieġa illi tiddipartixxi minn dawn il-konklużjonijiet u ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Periti Tekniċi minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tagħhom kif magħmula fir-rapporti tagħhom.

67. Illi b'hekk huwa ċar u manifest illi s-saqaf tal-fond jew almenu dak indikat mill-Periti Tekniċi fir-rapporti tagħhom għandhom bżonn li jsiru riparazzjonijiet fihom jew saħansitra jinbidlu u jsiru mill-ġdid kif ukoll li hemm bżonn illi jsiru wkoll ir-riparazzjonijiet indikati fir-rapporti peritali. Illi l-konklużjonijiet tal-Periti mqabbda minn din il-Qorti juri u jindikaw illi l-proprjeta' illi r-rikorrenti xtraw mingħand l-intimati Michael Cachia u Mary Assunta Cachia falliet it-test ta' *"good standard of workmanship"* u *di certo* ma jistax jingħad illi ma kellhiex difetti strutturali. *Quindi,* l-klawżola numru erbgħa (4) tal-kuntratt ta' self u bejgħ li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo* ġiet miksura u b'hekk ir-rikorrenti jimmeritaw illi jingħataw id-danni.

68. Illi kif diġa' provdut aktar 'il fuq, il-bejt huwa wieħed komuni bejn l-intimat Michael Cachia, u l-kjamati in kawża Salvina Bugeja u Joseph Cachia. Illi referenza ser issir għall-affidavits ppreżentati minn Carmen Cassar, bint Salvina Bugeja u Joseph Cachia. Illi fl-affidavit tiegħu Joseph Cachia jgħid illi:

> *"Jien flimkien ma' ħuti minn dejjem ħadna ħsieb il-proprjeta' tagħna kif ukoll kull manutenzjoni li kien hemm bżonn inkluż il-bejt. Dan baqa' jsir bi ftehim bejnietna sas-sena 2007 bejn wieħed u ieħor.*

Fis-sena 2008 beda l-inkwiet bejni u bejn ħija Michael fejn kien hemm terrazzin li kien jintuża bejni u bejn Michael bħala aċċess għal fuq il-bejt. Michael kien isostni illi peress li jien u oħti Salvina kellna parti mill-ġnejna hu ppretenda li jkollu l-bejt kollu u ma kien irid lil ħadd jitla' fuq il-bejt. Jien ġejt mhedded diversi drabi minn ħija Michael u kien għalaqli l-aċċess għall-bejt. Kienu saru diversi rapporti l-għassa taż-Żurrieq u konna tressaqna l-Qorti. Irrid ngħid ukoll illi dan l-inkwiet baqa' għaddej għal diversi snin sakemm iddeċieda li jbigħ il-proprjeta' u ma jibqax joqgħod iż-Żurrieq.

Biex ma jinqalax inkwiet ma' ħija Michael għax kont nibża minnu jien ma tlajtx aktar fuq il-bejt u kien ikkapparrah kollu hu u baqa' jieħu ħsiebu hu".

(fol 219)

69. Il-Qorti tosserva illi fl-affidavit ta' Carmen Cassar hija tikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' Joseph Cachia. Minn dawn l-affidavits jidher ċar illi l-kjamati in kawża ma kellhomx aċċess għall-bejt għaliex dan kien ġie kkapparrat mill-intimat Michael Cachia. Illi b'hekk ġjaladarba l-intimat Michael Cachia biss kien jitla' fuq dan il-bejt allura jsegwi li huwa kellu jara li l-bejt ikun mantenut. Il-Qorti tinnota illi ħadd mill-partijiet l-oħra fil-kawża ma għamel kontro-eżami lil Carmen Cassar jew lil Joseph Cachia u lanqas ma saret dikjarazzjoni li qegħdin jopponu għal dak minnhom mistqarr fl-imsemmija affidavits. Għalhekk, il-Qorti f'nuqqas ta' opposizzjoni, ser tistrieħ fuq il-kontenut ta' dawn l-affidavits stante illi hija xhieda mhux kontradetta jew opposta.

70. Għalhekk, il-Qorti tqis illi l-kjamati in kawża ma jistgħux jitqiesu responsabbli u kkundannati jħallsu danni lir-rikorrenti. Manadakollu, l-istess ma jistax jingħad għall-intimati konjuġi Cachia.

71. Illi l-kuntratt ta' akkwist kien vinkolanti bejn ir-rikorrenti u l-intimati konjuġi Cachia u l-klawżola li fuqha hija msejsa din il-proċedura kienet tapplika u kienet rivolta lejn il-konjuġi Cachia. Huma obbligaw ruħhom kuntrattwalment illi l-proprjeta' trasferita kienet kostruwita *"to a good standard of workmanship"* u li ma kellhiex difetti strutturali. Illi kif irriżulta mill-relazzjonijiet tal-Periti nominati mill-Qorti, l-proprjeta' kellha u għandha difetti strutturali senjatament fis-saqaf tal-fond u dan b'konsegwenza ta' diversi fatturi spjegati fl-imsemmija rapporti inkluż il-perkolazzjoni tal-ilma. Kienet responsabbilita' tal-intimati konjuġi Cachia li jieħdu ħsieb u jagħmlu l-manutenzjoni neċessarja fil-fond u jiggarantixxu li l-fond huwa wieħed mingħajr difetti strutturali - fatt illi kif ħareġ ċar mir-rapporti peritali żgur li ma kienx il-każ. Il-konklużjonijiet tal-erbgħa periti mqabbda mill-Qorti żgur irendu mhux verosimili dak mistqarr mill-istess Michael Cachia fl-affidavit tiegħu illi: *"fil-fond qatt ma daħal u sakemm bqajt nabita fih jiena il-manutenzjoni tas-soqfa dejjem ħadt ħsiebha"* (fol 169).

72. Il-fond trasferit lir-rikorrenti kellu difetti fl-istruttura li għalihom l-intimati konjuġi Cachia biss kienu responsabbli. Illi b'hekk dan jikkostitwixxi ksur tal-klawżola numru erbgħa (4) tal-kuntratt datat 17 ta' Ġunju 2016. Għalhekk, l-intimati Michael u Mary Assunta Cachia għandhom jagħmlu tajjeb għal tali ksur billi jħallsu lir-rikorrenti d-danni sofferti.

73. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-*quantum* tad-danni, l-Qorti ser tibbaża ruħha mal-kwantifikazzjoni tad-danni magħmula mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea

fir-rapport tagħha a fol 78-80 u spjegati f'aktar dettal f'Dok P2 fol 89-90. Hi kienet għamlet is-segwenti konklużjoni:

> *Likwidazzjoni tad-danni jammontaw għal total ta' **€31,970.71c** (Wieħed u tletin elf, disa' mija u sebgħin ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmi). Dan l-ammont jinkludi l-ammonti (1) sa (8) hawn taħt:*
>
> 1. *Spejjeż ta' xogħol preparatoriu u demolizzjoni tas-soqfa fl-ammont ta' **€10,817.50c**.*
> 2. *Spejjeż ta' kostruzzjoni tas-soqfa fl-ammont ta' **€6,570.67c**.*
> 3. *Spejjeż ta' demolizzjoni u kostruzzjoni ta' taraġ inkluż il-finituri jammonta għal **€3,062.94c**.*
> 4. *Spejjeż ta' riparazzjoni ta' soqfa fl-ammont jammonta għal **€358.30c**.*
> 5. *Spejjeż ta' finitura bħal tikħil u żebgħa tas-soqfa tal-kmamar jammonta għal **€1,490.80c.***
> 6. *Spejjeż ta' torba u membrane fuq il-livell tal-bejt jammonta għal **€2,476.60c***
> 7. *Spejjeż għal applikazzjoni tal-Ippjanar, servizzi peritali u ta' Site Technical Officer', Health and Safety Officer kif ukoll għal polza ta' assigurazzjoni tar-riskji involuti fl-ammont ta' **€5,918.90c.***
> 8. *Spejjeż ta' akkomodazzjoni ulterjuri waqt ix-xogħolijiet ta' **€1,275** u dan jikkwantifikaw l-ispiża ta' xahar u nofs kera ta' appartament waqt li jsiru dawn ix-xogħolijiet.*

74. Illi fid-dawl ta' dan kollu hawn fuq delineat, il-Qorti tqis illi l-intimati Michael u Mary Assunta konjuġi Cachia huma responsabbli għall-ħlas ta' danni sofferti mir-rikorrenti kawża tal-ksur kuntrattwali da parte tagħhom fl-ammont ta' wieħed u tletin elf, disgħa mija u sebgħin Ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (Ewro 31,970.71).

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Michael Cachia u Mary Assunta Cachia.

Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-kjamati in kawża Salvina Bugeja u Joseph Cachia filwaqt illi **tilqa'** l-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom u għalhekk tiddikjara li l-Kjamati in kawża Joseph Cachia u Salvina Bugeja ma humiex responsabbli għad-danni meritu tal-kawża odjerna.

Tilqa' limitatament it-talbiet tal-atturi u dan kif ġej:

Tiddikjara illi l-ħsara li rriżultat fil-proprjeta' tar-rikorrenti hija konsegwenza ta' perkolazzjoni u ingress ta' ilma li seħħet fuq medda ta' żmien qabel ma nxtara l-fond mill-atturi, li għalih huma responsabbli esklussivament l-intimati Michael u Maria Assunta Cachia;

Tiddikjara illi r-rikorrenti sofrew danni, a kawża ta' ksur kontrattwali tal-intimati Michael u Maria Assuna konjuġi Cachia;

Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' wieħed u tletin elf, disgħa mija u sebgħin Ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (Ewro 31,970.71).

Tikkundanna u tordna lill-intimati Michael u Mary Assunta konjuġi Cachia jħallsu solidament bejniethom lir-rikorrenti s-somma ta' wieħed u tletin elf, disgħa mija u sebgħin Ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (Ewro 31,970.71) bl-interessi dekoribbli mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

In vista ta' dak hawn deċiż, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-Tielet u r-Raba' talbiet.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a karigu tal-intimati Michael u Mary Assunta konjuġi Cachia.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur