



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
IMĦALLEF
ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **1247/2021**

VINCENZO MANGINI (KI 193846A)

VS

T.I.T.D. LIMITED (C 79785)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali sabiex tiġi likwidata s-somma dovuta lir-rikorrenti mis-soċjeta' T.I.T.D. Limited bħala biċċa mill-prezz tal-fond imħallas li għandha tiġi rifiuza lir-rikorrent biex tirrifletti l-proprjeta' attwalment riċevuta, id-difetti misjuba u/jew telf soffert u/jew spejjeż żejda minfuqa mir-rikorrent minħabba nuqqasijiet attribwibbli lis-soċjeta' intimata;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat ipprezentat nhar is-sbatax (17) ta' Diċembru 2021, ir-rikorrent **Vincenzo Mangini** ippremetta:

Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża

- a. *Permezz ta' kuntratt datat 30 ta' Settembru 2021, in atti tan-Nutar Dottor Emma Zammit, ir-rikorrenti xtara appartament mingħand is-soċjeta' intimata, liema appartament huwa internament immarkat bala numru '12', fil-ħames sular, fi blokka appartamenti mingħajr isem iżda li magħrufa bħala 'Block A' u 'Pixel Court', ġewwa Triq in-Naxxar (xi kultant magħrufa bħala Vjal ir-Rihan), San Ġwann (**Dok 'A'**);*
- b. *F'dan il-kuntratt, is-soċjeta' intimata tat il-garanzija illi l-proprjeta' hija mibnija: "in compliance with issued permits and plans approved by the competent authorities in compliance with all building and sanitary laws and regulations";*
- c. *Eventwalment irriżulta illi l-proprjeta' ma hijiex mibnija skont dak promess lir-rikorrenti, tant li kienet iżgħar. Fil-mument li ntrat, il-proprjeta' lanqas biss kienet koperta mill-permessi. Fl-añħar, irriżultaw xi ħsarat li ma humiex attribwibbli lir-rikorrenti, bħal perkolazzjoni tal-ilma, xi konsenturi, pajpijiet mhux f'posthom, fost affarijiet oħra;*
- d. *Dan kollu wassal ukoll lill-esponenti f'sitwazzjoni li lanqas jista' jmur jgħix fil-proprjeta' jew jkriha, u qed ikollu jikri ximkien ieħor. Kieku l-esponenti kien jaf b'dawn id-diffikultajiet li kien se jirriskontra, huwa ċertament kien se jħallas prezz ħafna anqas biex jiġi rifless il-valur ta' dawn id-diffikultajiet u l-ispejjeż minfuqa;*

- e. *L-esponenti għandu interess jeżerċita d-dritt tiegħu illi jitlob lil din il-Qorti tillikwida dik is-somma illi għandu jirċievi lura bħala tnaqqis mill-prezz imħallas biex tirrifletti n-nuqqasijiet kif deskritti hawn fuq;*
- f. *Minkejja li r-rikorrenti interpella lis-soċjeta' intimata diversi drabi, is-soċjeta' intimata baqgħet inadempjenti milli tersaq għar-rimborż tal-ispejjeż li sofra u li prezentement għadu qiegħed isofri l-esponenti;*
- g. *Ir-rikorrenti jaf personalment b'dawn il-fatti kollha;*

Raġuni tat-Talba

- h. *Għalhekk kellha ssir din il-kawża;*

3. Għaldaqstant ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex:

- i. *Tillikwida dak l-ammont dovut lir-rikorrenti mis-soċjeta' intimata bħala l-biċċa mill-prezz tal-fond imħallas li għandha tiġi ritornata lilu biex tirrifletti l-proprjeta' attwalment mirċieva, id-difetti misjuba u/jew it-telf soffert u/jew l-ispejjeż żejda minfuqa mir-rikorrenti minħabba n-nuqqasijiet attribwibbli lis-soċjeta' intimata, liema ammont din l-Onorabbli Qorti għandha tiddikjara li huma r-responsabbilita' tas-soċjeta' intimata;*
- ii. *Tordna lis-soċjeta' intimata tirrimborża u tħallas lir-rikorrenti s-somma likwidata skont it-talba preċedenti;*
- iii. *Alternattivament, jew b'żieda mat-talbiet preċedenti, tiddikjara illi s-soċjeta' intimata hija responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti, tillikwida dawn id-danni, u tordna lis-soċjeta' intimata tħallas lir-rikorrenti d-danni hekk liwkidati;*

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' intimata.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2021, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar il-Ħamis, sbatax (17) ta' Frar 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors lis-soċjeta' intimata, illi ngħatat għoxrin (20) jum biex tirrispondi skont il-liġi;
5. B'risposta datata sebgħa (7) ta' Frar 2022, is-soċjeta' intimata **T.I.T.D. Limited** eċċepiet:
- a. *Illi in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, l-istanza attriċi hija waħda intempestiva, stante li fost oħrajn, sa qabel ma giet debitament notifikata bir-rikors promotur, l-eċċepjenti bl-ebda mod u bl-ebda manjiera ma kienet informata u interpellata bl-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kif dedotti kontra tagħha fl-istess att promotur, iżda giet immedjatament rinfaċċjata bil-proċeduri odjerni, kif se jiġi muri aħjar fil-mori u t-trattazzjoni tal-kawża, u għalhekk fi kwalunkwe każ, iżda mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, l-eċċepjenti ma għandha tbat i ebda spejjeż relatati ma' din il-kawża;*
- b. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante li, filwaqt li jidher li l-istanza attriċi hija imsejsa fuq l-azzjoni aestimatoria a bażi ta' difetti moħbija, jiġi eċċepit li l-proprjeta' in kwistjoni ma kinitx u ma hijjex kolpita minn ebda difett jew nuqqas, u fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għal dak eċċepit, dato ma non concesso li tali difetti jirriżultaw, dawn l-istess difetti ma kienu bl-ebda mod difetti li ma jidhrux u/jew li ma setgħax faċilment l-attur jsir jaf bihom, kif se jiġi pruvat fil-mori u t-trattazzjoni tal-kawża;*
- c. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante li fost oħrajn, l-elementi tal-istess azzjoni aestimatoria ttentata ma jirriżultawx u dan għar-raġunijiet li se jiġu pruvati fil-mori tal-kawża, fosthom kif ġja eċċepit, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tal-attur, anke*

jekk dato ma non concesso tali difetti jiġu pruvati, ma jistgħux jiġu klassifikati bħala difetti latenti;

- d. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, l-attur jeħtieġlu jressaq l-provi kollha, u l-añjar provi, sabiex jiġu pruvati l-elementi kollha neċessarji sabiex din l-azzjoni minnu ttentata tkun tista' tirnexxi;*
- e. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante li l-eċċepjenti ma hijiex responsabbli għal kwalsiasi rifusjoni ta' parti mill-prezz tal-proprjeta' de quo u lanqas ma hija responsabbli għal kwalsiasi spejjeż oħra relatati u danni oħra kif mitluba fl-istanza attriċi, kif se jiġi pruvat fil-mori u t-trattazzjoni tal-kawża;*
- f. Illi mingajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, iżda fi kwalunkwe każ, l-allegati danni u spejjeż inkorsi mill-attur għandhom jiġu pruvati;*
- g. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, l-azzjoni kif impostata ma hiex ċara u hija neboluża u fir-rigward tat-tielet talba li ngħatat 'Alternattivament' għat-talbiet preċedenti, jiġi umilment eċċepit illi din hija proċeduralment monka stante li l-azzjoni kif impostata (u anke skont l-ewwel żewġ talbiet) hija bbażata fuq difetti latenti u għalhekk a bażi tal-prinċipju electa una via non datum recursus ad alteram din it-tielet talba għandha tiġi miċħuda stante li tali talba tikkontradixxi u ma ssegwix mal-ewwel żewġ talbiet. Illi għalhekk din it-tielet talba għandha tiġi ddikjarata nulla ai finijiet u effetti kollha tal-liġi fosthom l-artikolu 789(c) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta kif ser jiġi spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*
- h. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda in toto bl-ispejjes kontra l-attur, stante li l-istanza attriċi hija kompletament u manifestament infondata fil-fatt u fid-dritt;*

Salv ecċezzjonijiet ulterjuri skont il-Liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

6. Waqt is-seduta tas-sbatax (17) ta' Frar 2022, il-partijiet talbu l-ħatra ta' esper tekiku sabiex jisma' l-provi u jirrelata. Il-Qorti ħatret għal dan il-għan lill-Perit Dr Konrad Xuereb, a spejjeż proviżorjament tal-attur;
7. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie ppreżentat fir-Regjistru ta' din il-Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) t'Awwissu 2023, u maħluf mill-Perit Tekniku fir-Regjistru tal-istess Qorti nhar it-tlettax (13) t'Ottubru 2023.

Il-Qorti

8. Reggħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent datat sbatax (17) ta' Diċembru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu;
9. Reggħet rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' intimata datata sebgħa (7) ta' Frar 2022,
10. Rat id-digriet mogħti minna stess nhar is-sbatax (17) ta' Frar 2022, illi permezz tiegħu din il-Qorti, fuq qbil bejn il-partijiet, ħatret lill-Perit Dr Konrad Xuereb bħala esper tekniku sabiex jisma' l-provi u jirrelata;
11. Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Dr Konrad Xuereb ippreżentat fir-Regjistru tal-Qorti nhar it-tlieta u għoxrin (23) t'Awwissu 2023, u maħluf fir-Regjistru tal-istess Qorti nhar it-tlettax (13) t'Ottubru 2023, a fol 82 *et seq* tal-proċess;
12. Rat in-nota tar-rikorrent, datata tletin (30) ta' Jannar 2024, illi permezz tagħha r-rikorrent għamel il-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, a fol 432-433 tal-proċess;

13. Rat in-nota tas-soċjeta intimata, datata wieġed u tletin ta' Jannar 2024, illi permezz tagħha s-soċjeta' intimata ressqet mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku, a fol 434 *et seq* tal-proċess;
14. Rat it-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni tas-soċjeta' intimata, permezz ta' nota datata tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2022, a fol 438 *et seq* tal-proċess;
15. Rat it-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni tar-rikorrent, permezz ta' nota datata wkoll tlieta u għoxrin (23) ta' Frar 2022, a fol 442 *et seq* tal-proċess;
16. Semgħet ix-xhieda in eskussjoni tal-**Perit Dr Konrad Xuereb** waqt is-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Frar 2024¹;
17. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent, a fol 453 *et seq* tal-proċess;
18. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta' intimata, a fol 471 *et seq* tal-proċess;
19. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;
20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. Eċċezzjoni Preliminari: L-Istanza Attrici hija Intempestiva

21. Is-soċjeta' intimata tibda billi teċċepixxi illi hija ma kinitx informata u interpellata bl-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent qabel ġiet intavolata l-azzjoni odjerna, b'dana għalhekk illi l-istanza attrici hija waħda intempestiva;

¹ It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 447 *et seq* tal-proċess

22. Mill-banda l-oħra, ir-rikorrent isostni illi huwa informa lis-soċjeta' intimata bil-ilmenti tiegħu b'ittra legali datata erbatax (14) t'Ottubru 2021²;
23. Din il-Qorti tqis illi tali eċċezzjoni mhix fondata, u dan minkejja illi ma ngabet l-ebda prova illi l-ittra legali effettivament waslet għand is-soċjeta' intimata. Fl-ewwel lok, jirriżulta mill-provi illi r-rikorrent kien ilu jiġbed l-attenzjoni tas-soċjeta' intimata dwar il-fatt illi kien hemm xogħol fil-blokka għadu mhux lest saħansitra minn qabel ġie ffirmat il-kuntratt, u kien preċiżament għal din ir-raġuni illi mal-kuntratt t'akkwist ġiet annessa lista ta' *snags* illi s-soċjeta' rikorrenti obligat ruħha illi tirranġa. Għalkemm numru minn dawn l-*snags* ġew indirizzati sal-preżent, hemm oħrajn illi ma ġewx hekk indirizzati, u huma infatti parti mill-mertu tal-kawża odjerna;
24. In oltre, mingħajr ma wieħed jidhol wisq fil-mertu tal-pretensjonijiet rikorrenti, illi ser jiġi indirizzat f'aktar dettall aktar 'il quddiem f'din is-sentenza, biżżejjed jingħad f'dan l-istadju illi l-problema tal-ingress tal-ilma fil-proprjeta' tar-rikorrent għadha tippersisti, u dan minkejja illi s-soċjeta' intimata kienet ġiet avżata b'din il-problema. Infatti, fix-xhieda tiegħu in kontro-eżami, **Thomas Mifsud**, illi huwa Direttur tas-soċjeta' intimata, jgħid illi s-soċjeta' intimata kienet konxja tal-fatt illi kien hemm l-ilma fil-proprjeta' tar-rikorrent, u kienu saħansitra għalqu l-*penthouse* ta' fuq, u reġgħu daru l-appoġġ, f'tentattivi sabiex tissorva l-problema³. Anke jekk għall-grazzja tal-argument is-soċjeta' intimata għamlet tentattivi sabiex issolvi din il-problema, l-fatt innifsu illi kienet konxja tal-problema jindika illi mhux minnu illi s-soċjeta' intimata ma kinitx informata bil-pretensjonijiet u l-allegazzjonijiet illi qed jagħmel ir-rikorrent bil-kawża odjerna;
25. Din l-eċċezzjoni kienet tkun waħda fondata li kieku r-rikorrent informa lill-Qorti fl-ewwel seduta illi, man-notifika tar-rikors ġuramentat, is-soċjeta' intimata kienet fittxet tindirizza l-*snags* rimanenti u l-problema tal-perkolazzjoni tal-ilma, f'liema każ kien ikun fid-diskrezzjoni tal-Qorti illi talloka l-ispejjeż tal-kawża b'mod ġust skont iċ-ċirkostanzi; madanakollu,

² Esebta bħala parti mir-Rapport tal-Perit Tekniku, a fol 173 tal-proċess

³ A fol 412 tal-proċess

jidher illi dan mhuwiex il-każ, u għalhekk din il-Qorti ma tqisx illi l-azzjoni attriċi hija intempestiva. Konsegwentement, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta' konvenuta.

B. Eċċezzjoni dwar Nullita' tat-Tieni Talba

26. Fis-seba' paragrafu tar-risposta tagħha, is-soċjeta' intimata ssostni illi l-azzjoni kif impostata hija neboluża, stante illi l-azzjoni kif impostata hija bbażata fuq difetti latenti, u għalhekk, a bażi tal-prinċipju *electa una via non datum recursus ad alteram*, it-tielet talba, illi permezz tagħha r-rikorrent qed jitlob likwidazzjoni u ħlas ta' danni b'mod alternattiv għal dak mitlub fl-ewwel żewġ talbiet, tikkontradixxi l-ewwel żewġ talbiet, illi permezz tagħhom ir-rikorrent qiegħed jitlob il-likwidazzjoni u ħlas tal-parti mill-prezz imħallas mir-rikorrent biex tirrifletti l-proprjeta' attwalment mirċieva bil-ħsarat u difetti allegati. Is-soċjeta' intimata għalhekk teċċepixxi n-nullita' tal-azzjoni attriċi;

27. L-Artikolu 789(1)(c) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, illi fuqu qiegħda tibbaża l-eċċezzjoni tagħha s-soċjeta' intimata, jgħid:

789. (1) L-eċċezzjoni ta' nullita' tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata –

[...]

(ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullita', kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullita', preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat;

[...]

lżda dik l-eċċezzjoni ta' nullita' kif ma'nsaba fil-paragrafi (a), (ċ) u (d) ma tkunx tista' tingħata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkun jistgħu jissewwew taħt kull disposizzjoni oħra tal-liġi.

28. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Capua Palace Pimited vs Boris Arcidiacono**⁴:

Illi, għalhekk, ċitazzjoni m'għandhiex tiġi mwaqqgħa għajr għal raġunijiet gravi. Madankollu, jekk in-nuqqas ta' kjarazza jkun ta' għamla u kwalita' tali li jcaħħad b'mod serju lill-imħarrek mid-difiża tiegħu, iċ-ċitazzjoni għandha tiġi mwaqqgħa;

Illi ngħad ukoll li fejn ma jkunx hemm kontradizzjoni għall-aħħar bejn il-premessi u t-talbiet jew bejn it-talbiet innifishom, il-Qrati għandhom iqisu b'ċirkospezzjoni eċċezzjoni ta' nullita' ta' att ġudizzjarju. Biex att ta' ċitazzjoni jgħaddi mill-prova tal-validita' huwa biżżejjed li t-talba tkun imfassla b'mod tali li l-persuna mħarrka tifhem l-intenzjoni ta' min ħarrikha u li tali tifsila ma tkunx ta' ħsara għall-imħarrek li jiddefendi lilu nnifsu mit-talba tal-attur;

Illi fis-sentenza li għaliha għadha kemm saret riferenza ftit iżjed 'il fuq, il-Qorti qalet li "hu neċessarju illi jkun jirriżulta rapport ta' konnessjoni raġonevolment identifikabbli bejn il-premessi miġjubin bħala l-kawża tat-talba u t-talba stess kif diretta kontra l-konvenut";

29. Huwa minnu illi fir-rikors promotur, ir-rikorrent ma jindikax jekk it-talba għad-danni hix waħda ġenerika bbażata fuq il-liġi illi tirrigwarda

⁴ Ċit Nru 383/2001/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ J R Micallef, 30 ta' Jannar 2003 (in ġudikat)

obbligazzjonijiet kuntrattwali, jew hix waħda speċifika fit-termini tal-Artikolu 1429 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa juża l-kliem “*Alternativamente jew b'żieda mat-talbiet precedenti*”, b'dana illi lanqas minn hawnhekk ma jista jigi konkjuż liema tip ta' danni qed jigu pretiżi mir-rikorrent. Id-differenza hi illi f'azzjoni estimatorja, huma biss danni speċifiċi illi jistgħu jintalbu, cioe danni f'sitwazzjoni fejn il-venditur kien jaf bid-difetti qabel il-bejgħ. Ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Ray Pace et vs SN Properties Limited et**⁵:

Darba hu hekk, u darba jirrizultaw difetti fil-fond li allegatament ma kienux jidhru dakinhar tal-bejgħ, isegwi li x-xerrejja kellhom jutilizzaw ir-rimedji li tagħtihom il-ligi, u mhux dawk generali applikabbli meta l-ligi ma tipprovdix rimedju. Hu principju li lex specialis derogat generalis, u meta l-ligi tipprovdix rimedji ad hoc għall-istitut partikolari, ma jistgħux jintuzaw dawk generali. Huwa principju li regoli speċjali għandhom jipprevalu għad-dispożizzjonijiet generali li jirregolaw il-kuntratti u li la darba l-ligi stess iddeterminat l-effetti tal-vizzji, m'għandhomx jigu mogħtija lix-xerrej drittijiet, u lil venditur imposti oneri akbar minn dawk indikati bil-ligi.

[...]

Fil-fatt anke l-gurista Ricci (“Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile”, Vol. VII para 184) jgħid li danni jistgħu jintalbu biss fil-kuntest tal-azzjonijiet speċjali li tipprovdix l-ligi fil-kuntest tal-istitut tal-bejgħ. B'riferenza għall-artikoli ekwivalenti għall-Artikolu 1429 tagħna, huwa jgħid is-segwenti:

⁵ Appell Ċivili Nru 429/2003/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 ta' Diċembru 2014

“D'altronde, se l'obbligazione del venditore di cosa viziata doveva essere regolata dai principii di diritto comune, era inutile che il legislatore dettasse gli art. 1503 e 1504; ma dal momento che questi articoli sono nel Codice, e nessuno puo` cancellarli, ci par chiaro che essi dimostrano per se` soli, a prescindere da ogni altra considerazione, l'intendimento del legislatore patrio di derogare nella soggetta materia ai principii generali di diritto.”

Isegwi li azzjoni ghad-danni ab bazi tal-principji regolari tal-kuntratt ma tistax tregi.

[...] Talba ghad-danni specifici tista' titqies perfettament kompatibbli mal-actio aestimataria, pero` l-azzjoni attrici ma hijjex mahsuba li tigbor fiha kemm id-defferenza quanti minoris fil-prezz u kemm id-danni ex Artikolu 1429 tal-Kodici Civili (ara decizjoni ta' din il-Qorti tas-26 ta' Marzu 2010, fil-kawza Fenech v. Lagana`), u dan anke b'dikjarazzjoni espressa tal-istess atturi. Darba qed jigi allegat illi fil-fond “bdew johorgu” hsharat u lanjanzi strutturali u dan minhabba difetti fil-bini tal-istruttura, l-azzjoni attrici kellha tkun a bazi tal-garanzija moghtija mil-ligi; la darba l-atturi ma ghazlux din il-via legali, l-azzjoni prezenti ghandha titqies hazina u ma tistax tirnexxi.

30. Applikati dawn il-principji għall-każ odjern, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiċhad** it-tieni eċċezzjoni preliminari sollevata mis-soċjeta' intimata, iżda sejra tiddikjara u tikkjarifika wkoll illi kwalsiasi danni illi jistgħu jingħataw f'din is-sentenza huma biss danni ai termini tal-Artikolu 1429 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux danni ġeneriċi fit-termini tal-parti tal-liġi illi tirregola obbligazzjonijiet kuntrattwali.

C. Il-Mertu tal-Kawża Odjerna

31. L-elementi tal-*actio aestimatoria* ġew elenkati, *inter alia*, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Ronnie Camilleri et vs Belleview Supermarkets Company Limited**⁶:

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 fis-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Gerada v. Salvu Attard** (Appell Kummercjali) deciza 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 jidhru, 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-kazijiet 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**, deciza fl-20 ta' Ottubru, 2005: “F'kaz ta' bini, huwa d-dover tal-venditur, anke jekk ma kienx hu l-kostruttur, li jara li l-bini jkun “tajjeb” għall-iskop li għalih se jinbiegħ, f'dan il-kaz, ta' residenza. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u in regola hu mixhut fuq il-venditur u mhux fuq ix-xerrej li, hlief għac-cirkustanzi li jidhru ictu ocoli għandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilita' tal-oġġett.”

⁶ Rik Nru 1093/19/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 31 ta' Mejju 2023

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 bizzzejjed 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-kawża 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.)*

32. Ir-rikorrent qed jilmenta minn żewġ difetti illi huwa jikklassifika bhala difetti moħbija:

- a. Il-propjeta' ma kinitx mibnija kif promess lir-rikorrent, u ma kinitx koperta mill-permessi neċessarji;
- b. Irrizultaw ħsarat mhux attribwibbli lir-rikorrent, bħal, *inter alia*, perkolazzjoni tal-ilma, konsenturi, pajpijiet mhux f'posthom.

a. Dwar il-Permessi

33. Il-Perit Tekniku inkarigat mill-Qorti jikkonkludi f'dan ir-rigward illi:

10.1 A bażi tar-rapport sottomessi u l-istqarrijiet mix-xhieda, il-fond in disamina jidher li nbena skond il-permessi approvati ma' l-Awtorita' tal-Ippjanar. Dan jinkludi l-shaft intern wara l-kamra tal-banju, t-terrazzin fil-lat ta' quddiem tal-fond, u l-'brown aluminium profiles' vertikali mal-faċċata. Għalkemm il-permess tar-rikonfigurazzjoni tat-terrazzin fil-lat ta' quddiem tal-fond kien ottenut kważi xagħrejn (sic) wara d-data tal-kuntratt bejn ir-rikorrent u s-soċjeta' intimata. Madanakollu, fl-opinjoni umli tal-Perit sottoskritt, il-fond kif inbena, minn aspekk ta' qies, cioe b'shaft intern wara l-kamra tal-banju kemmxejn ikbar, u b'kamra tal-banju kemmxejn iżgħar, u b'terrazzin iżgħar, u b'kitchen/living/dining room' kważi ekwivalent ikbar, mhux ikkunsidrat li jwassal għal tnaqqis fil-valur ipotetiku tal-fond, peress li wkoll il-valur ta' spazju ta' 'kitchen/living/dining' hu meqjus għal dan il-fond għall-inqas daqs, jekk mhux kemmxejn iżjed, minn dak ta' kamra tal-banju u terrazzin estern, imma sakemm dawn ta' l-aħħar jibqgħu xorta ta' qisien komdi, kif hu kkunsidrat li hu l-każ fil-fond in disamina.⁷

34. Ir-rikorrent jissottometti illi l-*minor amendments* saru wara illi gie ffirmat il-kuntratt, b'kuntrast għal dak konstatat mill-Perit Legali, u jgħid illi l-permess tal-*minor amendments* inħareġ f'Novembru 2021, wara illi l-kuntratt ta' bejgħ u xiri sar f'Settembru 2021. Jgħid illi permezz ta' dan il-*minor amendment* inbidlet id-dehra tal-faċċata u l-qies ta' xi kmamar tar-rikorrenti;

35. Fl-ewwel lok jiġi senjalat illi r-rikorrent stess jixhed quddiem il-Perit Tekniku illi f'*e-mail* illi bagħat lis-soċjeta' intimata qabel gie ffirmat il-kuntratt finali, kien qalilhom illi kien sar xi tibdil sostanzjali fil-bini, inkluż emendi fit-terrazzin u fil-faċċata, liema emendi ma kinux inklużi fil-konvenju⁸. Jixhed

⁷ A fol 100 tal-proċess

⁸ A fol 142 tal-proċess

ukoll illi kien konxju tal-fatt illi kienu saru xi emendi fil-pjan tal-appartament, u li kien informa lil rappreżentanti tas-soċjeta' intimata b'dan il-fatt dakinhar illi kellu jiġi ffirmat il-kuntratt finali⁹. Dan jindika lill-Qorti illi r-rikorrent kien diġa induna, saħansitra minn qabel iffirma l-kuntratt, illi kien hemm diskrepanza bejn il-pjanta annessa mal-konvenju u l-proprjeta' illi huwa kien sejjer jixtri, liema diskrepanza raha b'għajnejh. Dan, minnu nnifsu, diġa' jeskludi s-suċċess tal-*actio aestimatoria* da parti tar-rikorrent f'dak illi jirrigwarda l-*layout* tal-appartament, stante illi d-differenzi kienu differenzi illi r-rikorrent ikkonstata b'għajnejh stess qabel xtara l-appartament;

36. Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, din il-Qorti tinnota illi fuq il-pjanti tal-applikazzjoni bin-numru PA/09960/18, il-*brown aluminium profiles* mal-faċċata kienu diġa' jidhru¹⁰. Infatti, l-permess għal din l-applikazzjoni, publikat fit-13 ta' Marzu 2019, awtorizza "*Redefinition of site boundary, reconfiguration of internal layout of double height Class 4B commercial area at ground floor. Minor internal alterations including enlargement of shaft and addition of bathroom in apartment 9. Alterations of facade at ground and first floor.*" Il-Qorti tikkonkludi għalhekk illi kellu raġun il-Perit Tekniku jgħid illi sa meta ġie ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri fl-2021, il-faċċata kienet diġa' koperta bil-permessi relattivi, bħalma kien ukoll il-qies tax-shaft u tal-kamra tal-banja, irrispettivament mill-pjanta illi ġiet annessa mal-kuntratt finali. Dan huwa konfermat saħansitra anke mir-rapport tal-Perit Godwin Abela ppreżentat in atti mir-rikorrent stess, f'liema rapport il-Perit Abela jgħid, fir-rigward tal-emendi fit-terrazzin, "*This amendment was granted on the 28th February 2019, well before the Client signed the promise of sale and well before the signing of the final deed of sale.*"¹¹ Hekk ukoll fir-rigward tal-*brown aluminium profiles* mal-faċċata, il-Perit Abela jgħid, "*The partial screening of the facade was included in the original permit which was granted on the 9th May 2017, well before Client signed the promise of sale and well before the signing of the final deed of*

⁹ Ibid.

¹⁰ A fol 325 tal-proċess

¹¹ A fol 160 tal-proċess

sale.¹² Għaldaqstant jirriżulta illi anke jekk huwa minnu illi fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt dawn il-*profiles* ma kinux jidhru, ir-rikorrent kien diġa konxju tal-potenzjalita' ta' dawn il-*profiles* mal-faċċata saħansitra minn qabel iffirma l-konvenju! In oltre, imbagħad, minkejja illi huwa minnu illi l-qisien tal-kċina u t-terrazzin inbiddu bil-permess għal *minor amendment* tal-applikazzjoni mal-Awtorita tal-Ippjanar PA/09960/18, publikat 22 ta' Novembru 2021¹³, id-differenza fil-qies hija waħda minima;

37. F'dak illi jirrigwarda l-qisien, jirriżulta lil din il-Qorti mir-rapport tal-Perit Tekniku illi d-differenza fil-qisien tax-xaft u l-kamra tal-banju kienet ta' metru kwadru (1mk), filwaqt illi d-differenza bejn il-kċina u t-terrazzin kienet ta' tliet metri kwadri (3mk)¹⁴. Din il-Qorti mhix tal-istess fehma tar-rikorrent illi dawn kienu tiddiliet illi "*certament kienu jgħhelu (sic) lill-esponenti jaħsibha darb'oħra jixtrix il-proprjeta' bil-prezz li attwalment xtrahha li kieku kien jaf b'dawn it-tiddiliet minn qabel*". Din mhix kwestjoni fejn il-kuntratt sar qabel illi ġew akkwistati permessi ta' żvilupp illi kienu ser iċekknu b'mod drastiku l-*footprint* tal-fond sħiħ, jew illi kienu ser inaqqsu min-numru ta' kmamar fil-fond;

38. Huwa minnu illi forsi kien ikun aktar ideali li kieku mal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri ġiet annessa pjanta aktar riċenti, bħal per eżempju l-pjanti u l-*elevations* annessi mal-applikazzjoni numru PA/09960/18, iżda l-fatt illi mal-pjanta li ġiet annessa ma kinitx waħda riċenti, bl-ebda mod ma jnaqqas mill-fatt illi d-differenzi bejn il-pjanta annessa u l-pjanti skont il-permess maħruġ fl-2019 kienu koperti bil-permess relattiv tal-Awtorita' tal-Ippjanar, hekk kif konstatat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu;

39. In oltre, f'dawk illi huma l-*brown aluminium profiles* fil-faċċata, mingħajr preġudizzju għall-fatt illi, kif senjalat, kienu koperti bil-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar, il-Qorti ma tistax tinnega illi tali *profiles* għandhom ukoll użu prattiku, u mhumiex hemm biss għall-estetika. Ir-rikorrenti jsostnu illi dawn

¹² A fol 155 tal-proċess

¹³ **Dok PA5** a fol 333 *et seq* tal-proċess

¹⁴ A fol 94-96 tal-proċess

naqqsu mid-dawl naturali dieñel fil-proprjeta', iżda l-Perit Tekniku jispjega¹⁵:

[L]-elementi vertikali 'brown aluminium profiles' jidhru li jipprovdu shading mix-xemx ta' wara nofs in-nhar (afternoon sun) mill-punent u għaldaqshekk jidhru li għandhom funzjoni siewi u possibilment sostenibbli wkoll għall-fnod in disamina, kif ukoll possibilment jimmeljoraw l-ambjent tat-terrazzin u l-kmamar ta' ġewwa biswit it-terrazzin, apparti li jista' jkun argumentat li jipprovdu wkoll aspett ta' social screening minn 'overlooking' minn proprjetajiet sitwati fuq in-naħa l-oħra tat-triq li jħarsu fuq ir-residenti tal-fond in disamina.

40. Din il-Qorti taqbel mal-osservazzjonijiet tal-Perit Tekniku. Ir-ritratt 28 formanti parti mir-rapport tal-Perit Tekniku (a fol 122) illi minkejja l-*profiles*, il-kamra xorta waħda tgawdi ammont sostanzjali ta' dawl naturali, b'dana illi l-benefiċċju tal-istess *profiles* huwa billi wisq akbar min-nuqqas illi jikkawżaw;

41. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti ma ssibx x'tiċċensura f'dak illi jirrigwarda l-permessi illi kienu jkopru l-proprjeta' fil-mument illi fih ir-rikorrent akkwista l-proprjeta'.

b. Perkolazzjoni tal-Ilma

42. F'dan ir-rigward, il-Perit Tekniku jikkonkludi¹⁶:

10.2 A bażi tar-rapport sottomess u l-istqarrijiet mix-xhieda , u l-aċċes li seħħ, il-fond in disamina hu meqjus li sofra dñul ta' ilma, partikolarment fil-kamra tas-sodda

¹⁵ A fol 96 tal-proċess

¹⁶ A fol 100 tal-proċess

fuq il-lat ta' wara fuq il-lemin tal-fond, u dan irriżulta kemm f'żoni ta' moffa estensivi, speċjalment f'din il-kamra tas-sodda, kif ukoll dannu lil xi għamara u ħwejjeġ mobbli oħra, minħabba dan. FI-opinjoni umli tal-Perit sottoskritt, id-dñul ta' ilma ġol-fond u l-konsegwenzi ta' dan, kien dovut primarjament għall-fatt li l-penthouse sovrastanti kien għadu fi stat ta' shell, u mingħajr twieqi u bibien esterni, sa għadd ta' xhur wara d-data tal-kuntratt bejn ir-rikorrent u soċjeta' intimata. Fil-fatt dan kien osservat ukoll waqt l-aċċess li seħħ nhar il-12 ta' Mejju 2022.

43. FI-ewwel lok jiġi senjalat illi, b'ammissjoni tar-rikorrent stess, jidher illi l-problema tal-perkolazzjoni tal-ilma avverat ruħha **wara** illi ġie ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ. Infatti, ir-rikorrent stess jixhed quddiem il-Perit Tekniku illi, *"The day I signed the deed there was no water ingress yet in the property."*¹⁷ Jgħid ukoll illi l-ewwel darba illi kkonstata perkolazzjoni t'ilma kien ġimgħa wara illi ġie ffirmat il-kuntratt¹⁸, u illi hu kellu suspett illi l-ilma kien ġej mill-penthouse sovrastanti, u cioe mhux mill-proprjeta' tiegħu stess (*"I went to your (TiTD) plumber and I told him there is water ingress from the penthouse."*¹⁹) Dan il-fatt juri illi d-difett ma kienx wieħed pre-eżistenti, b'dana illi ma jistax jiġi klassifikat bħala difett illi jista' jwassal għas-suċċess tal-*actio aestimatoria*;

44. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jissottometti illi mhux minnu illi l-problema kienet ġejja mill-penthouse, iżda illi kienet konsegwenza ta' kostruzzjoni ħażina tal-binja t'appartamenti illi minnha jiffirma parti l-appartament tar-rikorrent; madanakollu, ma tressqet l-ebda prova ta' dan il-fatt, b'dana illi saħansitra anke l-Perit Tekniku kien tal-fehma illi l-problema kienet ġejja mill-penthouse sovrastanti;

¹⁷ A fol 143 tal-proċess

¹⁸ A fol 144 tal-proċess

¹⁹ A fol 147 tal-proċess

45. Huwa minnu illi t-tielet talba rikorrenti tagħmel referenza għal ħlas ta' danni, iżda hekk kif ġie senjalat aktar 'il fuq, dawn huma danni speċifiċi, mhux danni ġeneriċi, ai termini tal-Artikolu 1429 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Gialadarba sal-mument illi fih ġie ffirmat il-kuntratt jidher illi kien għad m'hemmx perkolazzjoni tal-ilma, u gialadarba qiegħed jiġi konkjuż illi l-perkolazzjoni tal-ilma kienet ġejja mill-*penthouse* sovrastanti u mhux minn xi difett fl-appartament innifsu, is-soċjeta' venditriċi ma tistax tinzamm responsabbli għall-ħlas ta' danni ai termini tal-Artikolu 1429, stante illi d-difett essenzjalment ma kienx fl-appartament mixtri mir-rikorrent, iżda problema illi avverat ruħha per kawża ta' konsegwenzi illi segwew l-akkwist tal-proprjeta.

c. Snag List

46. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jilmenta illi hemm tliet *items* fuq l-*isnag list* annessa mal-kuntratt tal-akkwist illi baqgħu ma tlestewx, u cioe: (a) is-serratura tal-bieb tal-entrata prinċipali kellha tinbidel; (b) il-kwalita' tal-bieb prinċipali tal-appartament kellha titjieb; u (c) il-bieb tal-kamra tal-banju kellu jitrangà;

47. Madanakollu, il-fatt innifsu illi ġie dikjarat saħansitra f'lista ta' *snags* annessa mal-kuntratt finali stess illi kienu jeżistu dawn l-hekk imsejġha difetti fil-proprjeta' illi kienet qiegħda tiġi akkwistata, jindika illi r-rikorrent kien konxju tagħhom fil-mument tal-bejgħ, b'dana illi, għal darb'oħra, tali difetti ma jistgħux jiġu kkunsidrati difetti illi jwasslu sabiex tirnexxi l-*actio aestimatoria*;

48. In konklużjoni, għalhekk, din il-Qorti ssib illi ma kinux jeżistu difetti moħbija fil-proprjeta' illi setgħet twassal lir-rikorrent sabiex igawdi mir-rimedji kontemplati fl-Artikolu 1428 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u, konsegwentement, lanqas hemm lok illi jiġu likwidati u ordnati jiħallsu danni ai termini tal-Artikolu 1429 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

49. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **tiċħad** it-talbiet rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

- i. **Tiċħad** l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tas-soċjeta' intimata;
- ii. **Tiċħad** it-talbiet rikorrenti;
- iii. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet sollevati mis-soċjeta' intimata in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

**Geraldine Rickard
Deputat Registratur**