



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 10 ta' Ġunju 2025

Nru: 1

Rikors Ġuramentat Nru. 216/2020

Josephine Grima

v

Rodney Galea u Danika Magri

Dahla

1. Josephine Grima xtrat appartament minghand Rodney Galea u Danika Magri. Meta kienet qed tagħmel xi tibdil strutturali fih ftit wara li xtratu, sabet li kellu problemi fis-saqaf. Tgħid li s-saqaf kellu difett li ma kienx jidher, liema difett naqqas il-valur tal-appartament tant li jew ma kienitx tixtrih, jew kienet toffri prezz iżgħar, li kieku kienet taf bih. Qieghda għalhekk titlob (i) dikjarazzjoni f'dan is-sens;¹ (ii) li tiġi stabbilita l-parti tal-prezz li

¹ Id-dikjarazzjoni mitluba hi kemxejn usa' – u tirrifletti l-parametri shaħ tal-artikolu 1424 tal-Kap. 16, imma l-każ ma tmexxix fuq il-presuppost li l-appartament mhux tajjeb għall-użu li għalih hu maħsub, imma li l-valur tiegħu hu inqas mill-prezz imħallas għalih fil-kuntratt.

għandha tintradd lura u; (iii) ordni, jew kundanna, tal-ħlas lura ta' dik il-parti tal-prezz; bl-ispejjeż.

2. Is-sinjuri Galea u Magri jgħidu li l-azzjoni tressqet tard; li, f'kull każ l-appartament ma kellu ebda difett li ma kienx jidher; li l-problemi fis-saqaf kienu riżultat tat-tibdil li għamlet is-sinjura Grima; u li, jekk kellu jirriżulta xi difett, għandu jagħmel tajjeb ukoll missier is-sinjura Grima, billi hu s-sid tal-appartament ta' taħt dak mibjugħ, u ta' nofs indiviż tal-bejt.

Il-fatti

3. L-appartament in kwistjoni - appartament numru 2, 34, Jason Flats, Triq San Tumas, Fgura, jidher li nbena fis-snin sebgħin.² L-appartament hu fit-tieni – u l-aħħar - sular ta' blokka żgħira. Tahtu hemm appartament ieħor, numru 1, proprjetà ta' missier is-sinjura Grima. Fuq l-appartament hemm il-bejt, li hu indiviż bejn iż-żewġ appartamenti; u kmamar tal-bejt.³
4. Il-konvenuti kienu jgħixu fl-appartament minn mindu xtrawh, li jidher li kien fl-2001, jew ftit wara.⁴ Fl-2017 huma bdew proċess ta' separazzjoni personali, u għalhekk iddeċidew li jbiegħu l-appartament.⁵ Ġew avviċinati minn missier Josephine Grima - Raymond Grima - li wera interess fl-appartament f'isem bintu. Kif rajna, is-sur Grima hu s-sid tal-appartament numru 1, kif ukoll ta' nofs indiviż tal-bejt.
5. Fid-9 ta' Marzu 2018 l-appartament ġie spezzjonat minn perit imqabba mis-sinjura Grima, il-Perit Roderick Bonnici. Preżenti kienu l-atturi, il-konvenut, il-perit u missier l-attriċi. Hu maqbul li l-ispezzjoni tal-perit ġewwa l-appartament, inkluż tas-soqfa, kienet waħda viżwali biss: ma għamel ebda forma ta' test, lanqas dak hekk imsejjaħ tat-tektik (*sounding*) kif imfisser fir-rapport tal-Perit Magri; u kien esprima l-fehma tiegħu li (fost affarijiet oħra) ma kienx hemm problemi strutturali, għajr għas-saqaf tal-kamra tal-bejt li kienet tagħmel mal-appartament.⁶ Mistoqsi, waqt il-kontro-eżami, jekk il-prassi ta' *sounding* hix waħda

² Ara Dok JG, paġni 126 – 128; u affidavit ta' Perit Etienne Magri, paġni 311 *et seq.*, para 3

³ Ara ritratt Fig 1, paġna 311

⁴ Affidavit ta' Rodney Galea, paġni 186 *et seq.*, para 5

⁵ *Ibid.*, para. 1

⁶ Ara kontro-eżami, partikolarment paġni 359 – 361; ara ukoll Dok JG, paġni 126 – 128; ara ukoll affidavit ta' Perit Etienne Magri, paġni 313, para 6; u xhieda tal-attriċi, paġna 125B.

komuni, il-perit ma qalx li mhix. Qal biss li dan it-test ma sarx u, in effetti, li s-sinjura Grima ma għamlitx talbiet partikolari dwar kif kellu jispezzjona l-fond, iżda li ħalliet f'idejh.⁷

6. Ta' min josserva, in parentesi, li l-Perit Bonnici hejja r-rapport bil-miktub 'for the exclusive use of HSBC' u li fih ingħad li l-appartament għe spezzjonat fit-13 ta' Lulju 2018. Apparti li hadd ma jgħid li kienet saret spezzjoni ohra dakinhar, il-Perit, waqt il-kontro-eżami, ta l-impressjoni li l-ispezzjoni li saret f'Marzu saret skont il-proċeduri tal-bank (li jitolbu spezzjoni viżwali).⁸ Iżda hu improbabbli li, f'dak il-mument, hu kien inkarigat mill-bank: il-partijiet lanqas biss kienu għadhom iddiskutew prezz. Fil-fatt l-attriċi tgħid li kienet hi li nkarigatu; jew ta' l-inqas li kien il-perit 'tagħha'.⁹
7. Wara l-ispezzjoni, il-partijiet innegozjaw il-prezz. Il-konvenuti talbu €170,000.¹⁰ L-ewwel offerta tas-sinjura Grima kienet ta' €130,000.¹¹ Din żdiedet għal €155,000 '[b]earing in mind ...replacement of washroom roof as advised by our perit'.¹² Iżda l-atturi qalu li l-inqas li setgħu jaċċettaw kienet is-somma ta' €160,000 '[c]onsider[ing] the fact that we are well under the property value'.¹³ Is-sinjura Grima aċċettat.¹⁴
8. Il-konvenju sar fit-23 ta' Marzu 2018. Skont Rodney Galea, l-attriċi kienet talbet lilu u lil Danika Magri, dakinhar stess, biex issir applikazzjoni għal xi tibdil fl-appartament. Jgħid li huma ma kellhom ebda problema li jikkooperaw u li t-talba saret, f'isem Danika Magri, fit-12 ta' Lulju 2018.¹⁵
9. Il-kuntratt sar fit-30 ta' Awwissu 2018.

⁷ Ara paġni 359 - 360

⁸ Ara paġna 359

⁹ Ara affidavit ta' Josephine Grima, paġna 219

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Ara paġna 189

¹² Ara paġna 191. Ta' min josserva li, waqt il-kontro-eżami tiegħu, il-Perit qal li filwaqt li kien ra ħsara fis-saqaf tal-kamra tal-bejt din kienet 'minima' u li s-saqaf ma kienx ser jikkollassa (ara paġni 359 – 360)

¹³ Ara paġna 190. Dan il-punt, li seta' kien importanti, ma tantx għe trattat. Imma ta' min wiehed jinnota li fl-istima li ta' l-Perit Roderick Bonnici lill-bank tal-attriċi, datat 13 ta' Lulju 2018, hu qal li l-appartament kien jiswa' €180,000 (ara paġni 126 – 128)

¹⁴ Ara paġna 194

¹⁵ Ara paġni 198 - 204

10. Josephine Grima bdiet bix-xogholijiet strutturali lejn l-aħħar ta' Marzu 2019. Il-ħsieb kien li jinfetaħ ħajt li kien jaqsam kamra li għandha gallarija u kamra oħra li fiha hemm l-entrata. Dan kien biex ikun hemm spazju miftuħ – jew *open plan* – li jservi bħala kċina, kamra tal-ikel u *living room* flimkien.¹⁶
11. Hekk kif bdew ix-xogholijiet, il-ħaddiema qalu lil missier Josephine Grima u hu, naturalment, qal lilha, li meta tellgħu il-‘gakkijiet’, mal-ewwel beda’ jfaqqas s-saqaf. Meta mar il-perit qal li x-xogħol seta’ jtkompla imma ried li jinkixef il-bqija tas-saqaf.¹⁷ Is-sinjura Grima tkompli tgħid li wara li tlesta x-xogħol tal-ftuħ tal-ħajt, beda x-xogħol tat-tikxif u li kien f’dak l-istadju li hi għet avżata li l-ħsara kienet konsiderevoli. Il-perit reġa’ mar u din id-darba waqqaf ix-xogħol u kkundanna s-sofqa kollha. Qal li kellhom jinbidlu kollha u ta’ struzzjoni biex ikun hemm iżjed ‘gakkijiet’. Hareġ rapport li fih qal li kien hemm ‘... excessive damage throughout all the ceilings ...’ u li ‘... all the ceilings should be demolished and re-constructed once again due to the fact that the property examined is in a bad structural condition’.¹⁸
12. Ftit wara ġew skambjati ittri bejn l-avukati. L-avukat tas-sinjura Grima baġhat ir-rapport tal-Perit Bonnici u l-avukat tal-konvenuti baġhat rapport – milli jidher fuq bażi ta’ mingħajr preġudizzju – tal-Perit Duncan Polidano. Dan ir-rapport ma tressaqx f’dawn il-proċeduri.
13. Billi dawn l-iskambji ma wasslux għal ftehim u billi l-konvenuti kienu qed jiċhdu ‘kull pretensjoni’¹⁹ tas-sinjura Grima, infetħet din il-kawża fis-6 ta’ Marzu 2020.
14. Is-sinjura Grima ħalfet l-affidavit tagħha fit-28 ta’ Diċembru 2020. Sa dakinhar ma kienu saru ebda xogholijiet fuq is-soqfa, għajr li nkixfu l-problemi.

¹⁶ Affidavit ta’ Josephine Grima, paġna 219

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ Ara Dok RB1a, paġni 227 – 233. Kopja ta’ dak li jidher hu, sostantivament, l-istess rapport kien anness mar-rikors ġuramentat bħala Dok B, paġni 11 – 14. Id-dati ma jaqblux. Dok RB1a hu datat 6 t’April 2019 mentri Dok B hu datat 12 t’April 2019. Imma d-data li fih saret l-ispezzjoni hi, fiż-żewġ verżjonijiet, indikata bħala 11 t’April 2019. Hu għalhekk probabbli li Dok B għandu d-data t-tajba.

¹⁹ Affidavit ta’ Josephine Grima, paġna 220

Ir-rapporti tal-Perit Borg Costanzi

15. Fis-7 ta' Marzu 2021 tressaq rikors minn Josephine Grima fejn hi qalet li bi qbil bejn il-partijiet, kellu jithejja rapport preliminari mill-Perit Elena Borg Costanzi dwar l-istat tas-sofqa kif kienu dak iż-żmien, u fejn talbet li l-perit tkun awtorizzata li 'wara li tkun għamlet il-verifiki kollha neċessarji sabiex l-attriċi tkun tista' tipproċedi bix-xogħolijiet ta' bdil tas-sofqa *de quo* ... sabiex wara tali rapport preliminari l-istess perit tekniku tkompli tisma' l-provi fil-mertu.' Ir-rikors intlaqa'.²⁰
16. Ir-rapport preliminari tal-Perit Borg Costanzi jidher li tressaq fl-10 t'Awwissu 2021 (anki jekk gie maħluf ferm wara). Fih qalet li

... f'kull kamra hemm partijiet kbar ta' konkors illi waqghu [*spalling*] u b'hekk il-hadid kien espost; hafna mill-hadid huwa ukoll iddeterjorat. Hemm bosta postijiet fejn hemm it *cover* tal-konkors illi huwa ohxon hafna. Il-kwalità tal-konkors kien jidher illi kellu hafna *aggregate*;²¹

... mhux il-kmamar kollha kellhom hafna postijiet ta' *spalling*;²²

... hemm sinjali cara ta' nuqqas ta' manutenzjoni;²³

... tenut kont il fatt illi tali saqaf jinstab fi stat hazin hafna u tenut kont il-fatt illi tul l-appartament kollu hemm hsara strutturali, ma hemmx għalfejn isiru testijiet għall-*compressive strength* tal-konkors għaliex anki jekk ikun il-kaz remot hafna illi is-sahha tieghu tkun fil-limiti accettabbli, xorta wahda hemm il-htiega ta' intervent;²⁴

... l-attriċi ma talbetx ... jekk tistax tbiddel is-sofqa u għaldaqstant l-esponenti mhijiex sejra tirrelata dwar jekk hemmx il-htiega illi tali sofqa jinbidlu kollha jew le;²⁵

... qabel ma jsiru kwalunkew intervent irid jitqabbad kumpanija sabiex isiru investigazzjoniji dwar il-hxunijiet tas-sofqa ezistenti u l-materjali ta' fuq l-istess sofqa bhal per eżempju *water proofing membrane* jew torba.²⁶

²⁰ Ara paġna 34

²¹ Ara paġna 70, para 09

²² Ara paġna 71, para 11

²³ Ara paġna 71, para 12

²⁴ Ara paġna 71, para 13

²⁵ Ara paġna 71, para 14

²⁶ Ara paġna 71-72, para 15. L-enfasi hi fl-original.

17. Il-Perit Borg Costanzi ressqet rapport ieħor fit-8 ta' Marzu 2022. L-inkarigu kien biex

... [il-perit] tiddikjara jekk is-saqaf de quo jistax jinbidel jew jissewwa ... Il-Qorti qed tawtorizza lil perit tagħmel l-accessi u t-testijiet fuq l-istess saqaf li huma opportuni ...²⁷

18. Minkejja li, fir-rapport preliminari tagħha, il-Perit kienet tal-fehma li testijiet dwar *compression strength* ma kellhomx għalfejn isiru, dawn saru. Il-Perit, wara li rat l-atti u għamlet il-konstatazzjonijiet tekniċi 'relatati mal-inkarigu tagħha in kwantu għar-rapport redat minn Solidbase' kienet tal-fehma li:

... tenut kont il-fatt illi tali saqaf, illi diga għandu z-zmien, jinstab fi stat hazin hafna u tenut kont il-fatt illi tul l-appartament kollu hemm hsara strutturali ovvjw, tenut kont ukoll illi l-*compressive strength* tal-konkos ivarja tul il-fond kollu u dan skond ir-rizultati tekniċi, u peress illi hemm *carbonization* inkwetanti skont l-istess rizultati, tali soqfa kollha huma perikolanti u għandhom bzonn jibdidlu.²⁸

19. Il-Perit Borg Costanzi qatt ma ressqet rapport finali għaliex l-attriċi rrinunzjat għalih.²⁹ Izda l-Perit irrispondiet għal mistoqsijiet li sarulha bil-miktub.³⁰

Jinbidlu s-soqfa

20. Fl-2023 inbidlu is-soqfa tal-appartament kollu u saru x-xogħolijiet konsegwenzjali.³¹ Skont l-attriċi l-ispiza kienet ta' €61,008.34.³²

Il-pretensjoni tas-sinjura Grima

21. Fl-affidavit tagħha, s-sinjura Grima tgħid li l-ispejjeż biex jinbidlu s-soqfa jridu jinqasmu bejnha u bejn il-ġenituri tagħha, bħala s-sidien tal-appartament taħt dak tagħha u sidien ta' nofs indiviż tal-bejt. Tgħid li billi l-appartament tagħha jiġi eżattament taħt il-bejt u għandha sehem indiviż ta' nofsu, hi trid toħroġ tliet kwarti mill-ispiza, filwaqt li l-ġenituri għandhom joħorgu l-kwart l-ieħor. Wara jridu jinqasmu, imma ugwalment, l-ispejjeż biex jitlesta l-bejt bil-kontrabejt, *membrane*, tikħil u żebgħa, u l-bini milli-ġdid tal-opramorta u l-*washrooms*. Skont l-istima tal-perit li kellha dak iż-żmien (Diċembru 2020)³³ hi qalet li

²⁷ Verbal tal-5 ta' Novembru 2021, paġna 43

²⁸ Ara paġna 48, para 04

²⁹ Ara verbal tat-28 ta' Novembru 2024, paġna 355. Dan seħħ wara li tressaq ir-rapport tal-Perit Magri.

³⁰ Ara paġni 179 - 183

³¹ Ara Dok RBX, JGX, u JGX 1 sa JGX 9, paġni 247 – 309; ara ukoll Dok RB2, paġni 240 – 241

³² Ara Dok JGX, paġna 258

³³ Dok RB2, paġni 240 - 241

sehemha tal-ispiza kien stmat fis-somma ta' madwar €35,000; spiza li ma kienitx tinkludi fiha dewmien, skariġġ u inkwiet:

Jien għalhekk ngħid illi mill-prezz ta' €160,000, żgur li ma kontx inkun lesta nħallas aktar minn €120,000 kieku kont naf illi s-soqfa kollha u l-washroom u l-opramorta riedu jinqalgħu u jsiru mill-gdid.³⁴

Il-kwistjonijiet tekniċi dwar is-soqfa

22. Din il-kawża tqajjem żewġ kwistjonijiet dwar is-soqfa: (i) x'kienet il-kawża tal-ħsara; u (ii) il-ħsara kienitx tali li s-soqfa kellhom bilfors jinbidlu, jew setgħux jissewwew.

Il-kawża tal-ħsara

23. Is-sinjura Grima ma ressqitx prova dwar dan il-punt. Ma hemm xejn fir-rapporti tal-Perit Bonnici dwar x'wassal biex il-saqaf faqqa' f'varji postijiet. Lanqas ma hemm opinjoni dwar il-kawża fir-rapporti tal-Perit Borg Costanzi. Għalkemm issemmi fatturi li, wieħed jassumi, setgħu ikkontribwew għall-ħsara jew kkawżawha - s-saqaf diġà għandu ż-żmien,³⁵ *compressive strength* li jvarja,³⁶ *carbonization* inkwetanti,³⁷ sinjali ta' nuqqas ta' manutenzjoni,³⁸ ħadid iddeterjorat³⁹ – ma hemm ebda analiżi kawżattiva ta' xejn fir-rapporti tagħha. Dan mhux nuqqas tal-Perit għaliex, kif rajna, l-attriċi kienet irrinunzjat għal rapport finali mingħandha.⁴⁰
24. Il-konvenuti ressqu prova teknika *ex parte* mill-Perit Etienne Magri. Il-Perit Magri jiġu hu l-konvenuta Danika Magri,⁴¹ u hu speċjalizzat fl-inġinerija strutturali.⁴² Fl-affidavit tiegħu, il-Perit jagħti l-istorja tal-binja li l-appartament jifforma parti minnha u jikkonkludi li l-binja nbriet madwar 50 sena ilu.⁴³ Din il-konkluzjoni taqbel ma' dik tal-Perit Bonnici li, kif rajna, kien qal li l-binja nbriet fl-1974.⁴⁴ Il-Perit Magri jgħid li minn mindu kienu xtraw

³⁴ Affidavit ta' Josephine Grima, paġni 220 - 221

³⁵ Ara paġna 48, para 04

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Ara paġna 71, para 12

³⁹ Ara paġna 70, para 09

⁴⁰ Ara para 19

⁴¹ Ara affidavit ta' Etienne Magri, paġna 311, para 1

⁴² Ara affidavit ta' Etienne Magri, paġna 313, para 6

⁴³ Ara affidavit ta' Etienne Magri, paġna 312, para 3

⁴⁴ Ara paġna 126 (fuq wara)

l-appartament il-konvenuti għamli l-manutenzjoni meħtiega u li dan jafu għaliex oħtu u żewġha ġieli talbuh pariri.⁴⁵

25. Fir-rapport – li hu wieħed dettaljat ħafna – il-Perit jgħid li dan it-tip ta’ saqaf għandu *indicative design working life* ta’ 50 sena,⁴⁶ u jasal għall-konkluzjoni li l-kundizzjoni li kien jinstab fiha kienet tipika tal-*wear and tear* mal-milja taż-żmien.⁴⁷
26. Waqt il-kontro-eżami ġie in *effett* sugġerit li l-Perit Magri kien ftit jew wisq parzjali, għaliex tqabbad bħala *espert ex parte*; għaliex kien hu li ressaq l-affidavit minflok il-Perit Polidano; u, fuq kollox, għaliex jiġi hu l-konvenuta Danika Magri. Dawn huma punti qawwija, u l-qorti qieset ix-xhieda tal-Perit Magri bir-ċirkospezzjoni li, fiċ-ċirkostanzi, hi meħtiega.
27. Apparti l-mistoqsijiet maħsuba biex iwaqqgħu l-attendibilità tiegħu għar-raġunijiet imsemmija, il-Perit ġie ukoll mistoqsi dwar is-sustanza tar-rapport tiegħu. Fost affarijiet oħra, sarulu mistoqsijiet dwar il-manutenzjoni.⁴⁸ Il-punt mhux għal kollox ċar, imma f’xi brani tax-xhieda hemm sugġeriment li kien hemm ftehim – jew aħjar *understanding* – bejn il-konvenuti u Raymond Grima li l-konvenuti jmantnu l-parti ta’ wara tal-bejt, u hu jmantu l-parti ta’ quddiem; u dan minkejja li l-bejt kien indiviż. Hemm sugġeriment ukoll li s-sur Grima ma kienx imantni l-parti ta’ quddiem kif kien meħtieġ. Skont il-Perit Magri kien dan in-nuqqas ta’ manutenzjoni li kkontribwixxa għar-riżultati aġġar li wrew it-testijiet tassahha tal-konkrit fis-soqfa fuq in-naħa ta’ quddiem. Izda l-Perit xorta baqa’ jgħid li l-kawża prinċipali tad-degradazzjoni kienet il-mogħdija taż-żmien. In-nuqqas ta’ manutenzjoni kien, skont ma qal, fattur li kkontribwixxa biex, f’partijiet tal-appartament, id-degradazzjoni tal-konkrit kienet iktar avanzata. Imma ma ressaq ebda tezi dwar il-livell ta’ kontributorjetà ta’ dan in-nuqqas; u xorta waħda qal li s-soqfa, anki dawk ta’ quddiem, setgħu jissewwew.
28. It-tezi tal-Perit Magri li s-soqfa kienu degradati l-iktar minħabba fil-mogħdija taż-żmien ma kienitx attakkata fiha nnifisha. B’mod partikolari ma ġietx attakkata dik il-parti tax-xhieda tiegħu li fiha jgħid li, skont kodiċi strutturali (wieħed minn sensiela) tal-UE, dan it-

⁴⁵ Ara affidavit ta’ Etienne Magri, paġna 312, para 4

⁴⁶ Ara affidavit ta’ Etienne Magri, paġna 318, para 12

⁴⁷ Ara affidavit ta’ Etienne Magri, paġna 315, para 7

⁴⁸ Ara paġni 379 - 381

tip ta' saqaf għandu haġja stmata ta' ħamsin sena.⁴⁹ U x-xhieda tiegħu hi, tal-inqas b'mod impliċitu, korroborata, sa ċertu punt, mir-rapport tal-Perit Borg Costanzi, li, kif rajna, qalet li s-saqaf kellu ż-żmien.

29. Il-qorti tqis li mhux biżżejjed, biex titwaqqa' x-xhieda tal-Perit Magri fuq dan il-punt speċifiku, li għet attakkata l-imparzjalità tiegħu. Dak l-attakk kien f'loku għaliex giegħel lill-qorti tiżen ix-xhieda tiegħu b'doża qawwija ta' xettiċiżmu. Imma l-fatt li l-Perit laqa' għall-attakk b'mod meqjus magħdud mal-fatti li (i) fuq dan il-punt, seta' jistrieħ fuq kriterju oġġettiv u indipendenti; (ii) x-xhieda tiegħu fuq il-punt speċifiku ma għetx attakkata; u (iii) l-attriċi ma ressqitx prova kuntrarja, iwasslu lill-qorti tqis it-teżi bħala dik l-iktar probabbli.
30. Dwar jekk kienx hemm nuqqas ta' manutenzjoni u, jekk iva, kemm dan ikkontribwixxa għad-degradazzjoni tas-soqfa, il-provi xejn m'huma ċari. Għalkemm, kif rajna, hemm xi brani li jissuggerixxi nuqqas ta' manutenzjoni f'parti mill-bejt, hemm brani oħra fis-sens li l-manutenzjoni kien isir. Fil-fatt dan jgħidu Rodney Galea, li miegħu taqbel Danika Magri.⁵⁰ Qalu ukoll li fi sbatax-il sena, qatt ma kellhom problemi fis-soqfa,⁵¹ għalkemm waqt il-kontro-eżami Rodney Galea ammetta li xi ftit snin qabel 2018 kienet saret xi manutenzjoni fuq parti żgħira mis-saqaf, bi spiża żgħira.
31. Il-prova li hemm hi waħda indiretta, u toħroġ mill-fatt li, fil-parti ta' quddiem, id-degradazzjoni fil-konkrit hi iktar qawwija milli hi fil-bqija tal-appartament. L-inferenza li, fil-fehma tal-qorti, għandha ssir hi pjuttost qawwija, għaliex hemm differenza sostanzjali fid-degradazzjoni, u għaliex ma tressqet ebda tezi alternattiva u plawsibbli għaliha.
32. Għalhekk il-qorti ssib bħala fatt li kien hemm element ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-bejt li kellu effett kontributorju fuq id-degradazzjoni. Ta' min, bejn il-konvenuti u s-sur Grima, kien dan in-nuqqas, ma jinteressax lis-sinjura Grima.

⁴⁹ Ara paġni 318 - 319

⁵⁰ Ara affidavit ta' Rodney Galea, paġna 186 (fuq wara), para 12; u affidavit ta' Danika Magri, paġna 188

⁵¹ Ara affidavit ta' Rodney Galea, paġna 186 (fuq wara); ara ukoll kontro-eżami, paġni 413 – 415. Danika Magri qalet li ma kienitx tiftakar: ara paġni 408 *et seq.*

Kellhomx jinbidlu s-soqfa

33. Kif rajna, kemm il-Perit Bonnici u kif ukoll il-Perit Borg Costanzi – il-perit maħtura mill-qorti – kienu tal-fehma li s-soqfa kollha kellhom jinbidlu.
34. Il-Perit Magri ma qabilx. F'rapport dettaljat, spjega għaliex. Il-pożizzjoni tiegħu hi din: saqaf tal-konkos rinforzat jagħmel xogħolu bil-ħidma ta' żewġ materjali: il-konkos u l-azzar. Hi l-ħidma tagħhom flimkien (*compression* u *tension* rispettivament) li jiżguraw li saqaf jiffunzjona kif suppost.⁵² Fil-fehma tiegħu l-azzar kien għadu fi stat tajjeb u integru;⁵³ filwaqt li l-konkos kien ukoll ġeneralment fi stat tajjeb għal kemm ilu mqiegħed.⁵⁴ Jgħid li għalhekk is-saqaf ma kellux bżonn jinbidel u li seta' jissewwa b'mod relattivament faċli, u li kellu b'hekk jibqa' jagħti servizz għal snin. Esprima l-fehma ukoll li l-fatt li, f'xi postijiet, kien falla, jew waqa', il-*cover* tal-azzar (min-naħa t'isfel, xi kultant imsejġhin galletti) kien irrelevanti għaliex, skont ma qal, dan il-*cover* mhux element strutturali.⁵⁵
35. Fir-rapport jispjega għaliex ma qabilx kemm mal-konkluzjonijiet tal-Periti Bonnici u Borg Costanzi u kif ukoll mal-metodoloġija tal-ħidma tagħhom. Fir-rigward ta' kif ħadmet il-Perit Borg Costanzi, jgħid li t-testijiet li saru – *core-tests* fuq il-konkrit biex jiġi stabbilit il-grad tal-konkrit u l-livell ta' *carbonation* fih – ma kienux it-testijiet li kellhom isiru biex tingħata tveġiba għall-mistoqsija: is-saqaf għadu kapaċi, anki jekk b'tiswija, jagħmel xogħolu?⁵⁶ Jgħid li dan it-test seta' jagħti stampa dwar wieħed biss mill-elementi tas-sistema kompluta li tagħmel saqaf, u li għalhekk kien test li (tal-inqas waħdu) sar għal xejn.⁵⁷ Fil-fehma tiegħu t-test li kellu jsir kien *load test*
- ... fejn kull saqaf ta' kull kamra jiġi soġġett għal tpoġġija ta' piż ikkontrollat, ħafna drabi tankijiet tal-ilma, jitkejjel id-*deflection* tal-istess saqaf; jerga' jintehha l-piż u jiġi ċċekkjat jekk l-istess saqaf jergax lura għall-pożizzjoni oriġinali tiegħu (*elastic behaviour*).⁵⁸
36. Jkompli b'kritika qawwija taż-żewġ rapporti l-oħra. Jgħid, fost affarijiet oħra, li apparti li t-testijiet kummissjonati kienu inutli, dak li wrew ma kienx, fil-fatt, inkwetanti, imma kien

⁵² Ara affidavit ta' Perit Etienne Magri, paġna 318, para 11

⁵³ Ara affidavit ta' Perit Etienne Magri, paġna 315, para 5

⁵⁴ Ara affidavit ta' Perit Etienne Magri, paġna 321, para 13. Jgħid ukoll, fl-istess paragrafu, li l-parti ta' quddiem kienet possibbilment soġġetta għal iktar degradazzjoni, kawża ta' nuqqas ta' manutenzjoni tul iż-żmien.

⁵⁵ Ara affidavit ta' Perit Etienne Magri, paġna 322, para 13

⁵⁶ Ara affidavit ta' Perit Etienne Magri, paġna 318, para 11

⁵⁷ Ara affidavit ta' Perit Etienne Magri, paġna 318, para 11

⁵⁸ Ara affidavit ta' Perit Etienne Magri, paġna 323, para 14

dak li wiehed kien jistenna minn saqaf tal-età li kellu.⁵⁹ Jgħid ukoll li l-istess Perit Borg Costanzi qablet ma' dan fir-risposti tagħha għall-mistoqsijiet tal-konvenuti.⁶⁰

37. Dwar it-twegiba tal-Perit Borg Costanzi li *load test* ma kienx vijabbli u li seta' jhassar is-saqaf aktar, qal li (i) il-fatt li t-test kien ser jieħu l-ħin biex isir ma kellux jeskludih; u (ii) jekk, kif issostni l-Perit Borg Costanzi, is-saqaf kien ikkundannat, x'telf kien ser ikun hemm billi jsiru t-testijiet?⁶¹ Jikkritikaha ukoll talli qalet, f'para 09 tar-rapport li tressaq fl-10 ta' Awwissu 2021, li kien hemm partijiet kbar ta' konkors illi waqgħu 'f'kull kamra' u li hafna mill-hadid kien iddeterjorat; meta, żewġ paragrafi wara, qalet li mhux il-kmamar kollha kellhom hafna postijiet ta' *spalling*;⁶² u jżid li mhux minnu li l-azzar espost kien mherri hafna.⁶³
38. Dwar l-azzar, l-istat tal-azzar, li kien punt ta' importanza, il-provi huma konfliġġenti. Il-Perit tal-attriċi jgħid li l-azzar kien fi stat hażin hafna. Il-Perit Borg Costanzi tgħid li 'hafna mill-hadid huwa ukoll iddeterjorat' mingħajr ma tgħid kemm; u l-Perit Magri jgħid l-oppost. Testijiet fuqu ma sarux. Waqt il-kontro-eżami tal-Perit Magri gie sugġerit li l-Perit Bonnici kien żamm kampjuni tal-azzar li setgħu jsiru testijiet fuqhom, u ntalab jikkummenta.⁶⁴ Il-Perit Magri qal li hu ma setax jaqla' kampjun għaliex ma kienx il-perit tal-proġett. Il-punt jibqa', iżda, li s-sinjura Grima ma ressqitx prova ogġettiva ta' dak li ntqal dwar l-istat tal-azzar; u ma tistax tgħid li din mhix prova li setgħet tressaqha.
39. Il-qorti mhix marbuta li tilqa' l-konklużjonijiet tal-perit maħtura minnha.⁶⁵ Iżda, kif inhu miżmum, il-qorti m'għandhiex tiskarta opinjoni ta' espert maħtur minnha jekk ma jkunx hemm raġunijiet serji jew, kif ġieli ntqal, jekk il-konklużjonijiet ma jitqiesux, fil-kompless

⁵⁹ Ara affidavit ta' Perit Etienne Magri, paġna 321, para 13

⁶⁰ Il-Perit Magri jagħmel referenza għat-twegiba għall-mistoqsija numru 4, imma l-qorti tassumi li ried jirreferi għat-twegiba għall-mistoqsija numru 5: ara paġna 180. Hu minnu li l-Perit Borg Costanzi qalet li l-valuri huma tipiċi, iżda sostniet li s-soqfa xorta kellhom jinbidlu minhabba li huma esposti għall-elementi, u minhabba fl-*ispalling*.

⁶¹ Ara affidavit ta' Perit Etienne Magri, paġna 324, para 15; twegibiet tal-Perit Borg Costanzi, paġna 180

⁶² Ara rapport tal-Perit Borg Costanzi, paġni 70 u 71

⁶³ Ara affidavit ta' Perit Etienne Magri, paġna 316-317, para 10

⁶⁴ Ara paġna 383

⁶⁵ Artikolu 681 tal-Kap. 12

kollu taċ-ċirkostanzi, irragonevoli.⁶⁶ Ukoll għandha tqis il-prova ta' espert *ex parte* b'ċerta ċirkospezzjoni.⁶⁷

40. F'dan il-każ, il-qies tal-prova *ex parte* għandu jkun iktar rigoruż għaliex, kif rajna, il-Perit Magri jiġi hu l-konvenuta Danika Magri; fatt li, ried jew ma riedx, għamilha aktar diffiċli għalih li jkun imparzjali.
41. Meqjus dan kollu, il-qorti ma ssibx ir-rapporti tal-Perit Borg Costanzi l-iktar konvinċenti. Dawn huma fost ir-raġunijiet prinċipali:
- a. Il-Perit Borg Costanzi m'ordnatx it-test (*load test*) li, anki mix-xhieda tagħha stess, jidher li kien dak li seta' ta' riżultat xjentifiku dwar jekk is-soqfa setgħux ikomplu jagħmlu xogħolhom. Lanqas ma ordnat li jsiru testijiet fuq l-azzar. Mingħajrhom, jew tal-inqas wieħed minnhom, il-qorti jkollha toqgħod fuq dak li rat il-perit b'għajnejha u fuq test li, kif qalet hi stess fl-ewwel rapport tagħha, kien ta' utilità limitata, tal-inqas meqjus waħdu;
 - b. Waslet għall-konklużjoni li hemm ħsara strutturali għaliex kien hemm *compressive strength* li jvarja, imma li kien fil-limiti (skont ma qalet) ta' dak aċċettabli, u għaliex kien hemm *carbonation* 'inkwetanti', mingħajr spjegazzjoni għaliex u mingħajr ma tat ebda dettalji dwar il-ħidma tal-konkrit mal-azzar, avolja qalet, b'mod ġeneriku ħafna, li l-azzar ma kienx fi stat tajjeb;
 - c. Il-Perit ma spjegatx għaliex tal-inqas partijiet mis-soqfa – dawk li kellhom inqas ħsara u fejn il-konkrit kellu *compression strength* komparattivament għoli – ma setgħux jiġu salvati b'tiswijiet.
42. Dan ma jfissirx li l-qorti taħseb li l-konklużjonijiet tagħha huma żbaljati. Ifisser biss li huma tali - tal-inqas bil-mod kif ġew artikolati, u fid-dawl tal-kritika li tressqet - li ma jikkonvinċux, jew tal-inqas li jhallu dubji serji.

⁶⁶ Vol. LI.i.389; ara ukoll *Carmen Ebejer v Dr Ivan Vella et*, Prim'Awla, 30 t'April 2013.

⁶⁷ *Ara Gheiti & Sons Limited v Perit Arkitett Colin Zammit et*, Qorti tal-Appell, 11 t'April 2024

Jekk il-*hsara ghandhiex titqies difett*

43. Kif rajna, il-qorti tqis li l-*hsara* kienet riżultat, prinċipalment, tal-mogħdija ta' madwar *ħamsin* sena minn mindu nbena l-appartament; u, fir-rigward tal-parti ta' quddiem tal-appartament, li kien hemm element kontributorju ta' nuqqas ta' manutenzjoni. Fi kliem ieħor kien hemm degenerazzjoni naturali tas-soqfa iżda, fil-parti ta' quddiem, din kienet aċċellerata jew aggravata (jew it-tnejn) minn nuqqas ta' attenzjoni.
44. Il-konvenuti jgħidu li degenerazzjoni normali jew, kif isejjhulha, *wear and tear*, m'għandhiex titqies difett skont kif dak it-terminu għandu jinftehem għall-finijiet tal-artikolu 1424 tal-Kap. 16. Jgħidu ukoll, sussidjarjament, li jekk għandu jitqies difett, kien tali li s-sinjura Grima setgħet issir taf bih u, allura, li huma ma jwieġbux għalih.
45. Biex isostnu l-ewwel punt, il-konvenuti jagħmlu referenza għas-sentenza *Attard v Mifsud*⁶⁸ li fiha din il-qorti, f'dik il-kawża presjeduta mill-(eventwali) Prim Imħallef Emeritus J Said Pullicino, kienet qalet hekk:

Hu minnu li l-Kodici Civili ma jiddistingwix bejn jekk l-oggett mibjugħ hux wiehed gdid, sekonda mano, qadim jew xort'ohra. Għall-ligi l-kundizzjoni tal-oggett invendita, mhux rilevanti, imma biss fis-sens li kull oggett mibjugħ igor miegħu bhala kundizzjoni tal-kuntratt ta' comprovendita l-garanzija tal-ligi kontra d-difett mohbi. L-istitut tal-Kodici Civili dwar dan, pero', għandu jinqara u jigi interpretat b'mod logiku li jirrispekkja l-intenzjoni tal-legislatur li certament ma kellu l-ebda hsieb li jagħti lil min jixtri oggett mhux gdid l-istess garanzija li hu intitolat għaliha min jixtri oggett gdid. Ir-ratio legis hu, li jigi adegwament protett il-kompratur kontra difetti mohbija fl-oggett li jkun xtara. Hu ovvju li jekk l-oggett ikun gdid il-venditur irid jiggarrantixxi kontra kull difett mohbi, ghax hu car li l-kompratur tal-gdid ikun qed ihallas u għandu dritt jezigi li dak li xtara ma jkunx affett minn ebda vizzju. Mill-banda l-ohra fil-bejgħ ta' oggett sekonda mano, ikun ovvju wkoll li l-oggett tal-kuntratt mhux aktar wiehed gdid, imma wiehed uzat. F'dan il-kaz il-garanzija tibda tapplika biss wara li jittiehed kont tal-kundizzjoni li l-oggett in vendita kien mistenni li jkun fiha bhala oggett uzat, tenut kont tal-*'wear and tear'*, zmien, uzu u cirkostanzi ohra li jkunu ikkundizzjonaw l-prezz miftiehem.

Il-kompratur għalhekk ma hux intitolat jinvoka l-eccezzjoni tad-difett mohbi jekk xtara oggett sekonda mano meta d-difett li jkun jilmonta minnu, hu riżultat dirett tal-uzu li sar mill-oggett minnu akkwistat, minn mindu kien gdid sakemm sar il-bejgħ.

46. Jgħidu li għalkemm dik is-sentenza kienet dwar vettura, ma hemm ebda raġuni għaliex t-il-logika tas-sentenza m'għandhiex tiġi applikata anki fil-każ ta' proprjetà immobbli.
47. Il-qorti ma għet mġarrfa b'ebda sentenza li fiha ttiehdet din il-pożizzjoni fir-rigward ta' proprjetà immobbli. Għall-kuntarju, saret referenza – lejament, anki mill-konvenuti –

⁶⁸ Deċ. 9 ta' Lulju 1991

għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell f'*Bogoljub Sanic et v Scolastica Cachia*,⁶⁹ li fiha nstab li problemi simili għal dawk f'din il-kawża - u li hargu diversi snin wara l-akkwist - wasslu għal sejbien ta' responsabbiltà fir-rigward ta' difetti moħbija.

48. Id-differenza, mil-lat fattwali, bejn dik il-kawża u din hi li f'dak il-każ ix-xibka li ntuzat ma kienetx dik li normalment tintuża għal saqaf. Għalhekk dan seta' tqies li kien difett intrinsiku. Ukoll, is-sentenza tal-Qorti tal-Appell donnha tiehu l-eżistenza tad-difett bħala indubitat jew mhux kontestat – kif forsi kien – u qieset biss jekk id-difett kienx wieħed apparenti.
49. Għalhekk din is-sentenza mhix neċessarjament ostakolu għat-teżi tal-konvenuti.
50. Sentenza oħra rilevanti hi dik mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza *Joanna Camilleri et v Paulmid Developments Limited*.⁷⁰ F'dak il-każ l-atturi kienu xtraw appartament u, madwar seba' snin wara li xtrawh, parti mill-madum kien intrefa'. Instab li dan kien seħħ għaliex meta nbena l-appartament (li kien f'livell ta' *semi-basement*), il-konvenuti ma kienux ħadu ħsieb li jiżguraw li ma titlax l-umdità. Kien, għalhekk, każ ieħor ta' difett intrinsiku:

Din il-Qorti tosserva li, ladarba dan il-fattur tar-*rising dampness* huwa l-kawża principali taq-cagliq tal-madum minn postu m'hemmx dubju li l-fond huwa vizzjat minn difett li misshom hasbu għalih il-vendituri fit-tqeghid tal-madum.⁷¹

51. Dawn is-sentenzi mhumieq għalhekk ta' wisq għajnuna meta wieħed jiġi biex iqis jekk degenerazzjoni naturali f'immobbli għandux jitqies li hu difett, għaliex ma indirizzawx – possibbilment għaliex ma tqajjimx - il-punt.
52. Induru issa lejn sentenza oħra li, bħal *Attard v Mifsud*, kienet tittratta vetturi, f'dan il-każ muturi: *Giovanni Sammut v Philip A Grima*.⁷² Li hu interessanti f'dan il-każ hu li, anki jekk f'tit jew wisq *obiter*, il-qorti tat definizzjoni, jew forsi aħjar ittentat tifsira, tal-termini 'difett' u 'vizzju'. Inghad hekk:

... il-vizji huma dawk inerenti għall-mod imperfett kif il-merci giet fabbrikata, valjata, imballata, kustodita. Il-merci għandha tigi rikonoxxuta vizjata jew difettuza meta tigi fiha verifikata xi devjazzjoni mill-istat tagħha ordinarju u normali li minnu tkun tiddependi l-

⁶⁹ 487/2998, deċ. 28 ta' Marzu 2014

⁷⁰ 24/02, deċ. 30 ta' Settembru 2016

⁷¹ *Ibid.*, para 30

⁷² Qorti tal-Kummerċ, 7 ta' Ottubru 1954

attitudini tagħha għall-uzu li għalih, bin-natur tagħha, hija destinata, u għalhekk vizzju, jew difett, hija kull anormalità jew imperfezzjoni u kull gwast jew avarija illi fil-haga tigi riskontratata li tnehhilha, jew tnaqqsilha l-attitudini għall-uzu, jew il-bontà u l-integrità, u, kwindi, biex il-haga tkun difettuza irid ikun jonqsilha xi haga biex tkun tista' tezisti b'mod pjenament konformi għan-natura tagħha u biex tkun vizjata irid ikun hemm xi alterazzjoni li minhabba fiha l-haga ma tkunx kif normalment għandha tkun.

53. Anki jekk ma ssemmihiex, is-sentenza f'*Attard v Mifsud* donnha kienet qed tħaddem din it-tifsira. Meta sabet li d-degradazzjoni jew degenerazzjoni normali mhix koperta bil-garanzija kontra difetti moħbija, il-qorti kienet qegħda tgħid li l-oġġett ma kienx milqut minn difett jew vizzju, għaliex dak li kien seħħ fih ma kienx frott ta' xi anormalità jew imperfezzjoni; lanqas ma kien hemm xi devjazzjoni mill-istat ordinarju tagħha. Proprju l-kuntarju: kull haġa hi soġġetta għal degradazzjoni.⁷³ Hi biss ir-rata li tal-istess li tvarja.
54. F'sentenza riċenti, il-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana qalet li f'każ ta' immobbli ta' ċerta età anki difetti fil-kontruzzjoni ma kienux koperti bil-garanzija, għaliex setgħu jiġu magħrufa faċilment.⁷⁴ Bħala fatt

... si trattava di un fabbricato risalente agli anni '60, con caratteristiche costruttive non propriamente eccellenti...

u li:

... le cause del crollo della gronda del tetto fossero da ricercare "nella tipologia costruttiva della gronda, gronda a cassetta (vale a dire, come rilevato dal tecnico, "una soluzione in uso negli anni in cui il fabbricato venne eretto nella insufficiente resistenza e vetustà dei materiali e nella mancanza di adeguata manutenzione nel tempo" e che le infiltrazioni dal tetto fossero riconducibili al fatto che "il tetto non aveva la guaina, come era normale che fosse per un tetto costruito negli anni '60, in quanto all'epoca non veniva utilizzato un simile importante accorgimento", laddove la causa delle infiltrazioni sulla parete della camera va rinvenuta nella "mancanza di manutenzione del terrazzo adiacente..."

55. Il-Qorti sabet hekk:

Premesso che la ricorrente non ha contestato l'accertamento del fatto operato dal giudice di merito, neppure nei limiti consentiti dall'art. 360 c.p.c., n. 5, e che, pertanto, i difetti del bene che la stessa ha lamentato sono quelli che lo stesso giudice ha definitivamente accertato in termini di "carenze del fabbricato riconducibili alla vetustà oppure a criteri di costruzioni propri di altra epoca ad oggi superati", rileva la Corte che, in caso di vendita di un bene appartenente ad un edificio condominiale di costruzione molto risalente nel tempo, i difetti materiali conseguenti al concreto ed accertato stato di vetustà ovvero alla risalenza nel tempo

⁷³ It-tieni liġi tat-termodinamika. Jista' forsi jingħad li xorta jkun hemm gwast jew avarija li tnaqqas l-utilità, iżda din il-frazi m'għandhiex titqies barra l-kuntest tagħha. Hu ċar, fil-fehma tal-qorti, li f'*Sammut v Grima* il-qorti kienet qed tirreferi għal gwasti u avariji li jkunu riżutat ta' anormalità jew imperfezzjoni.

⁷⁴ Cassazione civile sez. II, 16.10.2017, n. 24343

delle tecniche costruttive utilizzate, non integrano un vizio rilevante ai fini previsti dall'art. 1490 c.c..

La garanzia in esame, infatti, è esclusa tutte le volte in cui, a norma dell'art. 1491 c.c., il vizio era facilmente riconoscibile, salvo che, in quest'ultimo caso, il venditore non abbia dichiarato che la cosa era immune da vizi.

Nel caso di specie, la corte d'appello, con apprezzamento di fatto sottratto a sindacato in sede di legittimità (Cass. n. 24731/2016), ha incontestatamente accertato non solo che i venditori non hanno dato alcuna assicurazione circa l'inesistenza dei difetti poi riscontrati, ma pure che il bene acquistato si trovava in condizioni materiali tali ("... si trattava di un fabbricato risalente agli anni '60, con caratteristiche costruttive non propriamente eccellenti...") che la compratrice avrebbe dovuto attentamente esaminarlo ("colui che acquista un immobile di non recente costruzione... ha l'onere di verificare con cura le condizioni di manutenzione, se del caso interpellando l'amministratore del Condominio al fine di conoscere quali interventi manutentivi siano stati effettuati...") onde riscontrarne, se non i vizi che si sono in seguito manifestati, quanto meno le cause della loro possibile verifica ("... l'acquirente... doveva sapere che prima o poi potevano rendersi necessari interventi al tetto, come alle altre parti del fabbricato..."), le quali, pertanto, sebbene in fatto ignorate, erano dalla stessa, con un minimo sforzo di diligenza (e, quindi, "facilmente"), conoscibili: "l'esclusione della garanzia nel caso di facile riconoscibilità dei vizi della cosa venduta, ai sensi dell'art. 1491 c.c.,... consegue all'inosservanza di un onere di diligenza del compratore in ordine alla rilevazione dei vizi che si presentino di semplice percezione... sebbene il grado della diligenza esigibile non possa essere predicato in astratto, ma debba essere apprezzato in relazione al caso concreto, avuto riguardo alle particolari circostanze della vendita, alla natura della cosa ed alla qualità dell'acquirente..." (Cass. n. 2981/2012).

Questa Corte, non a caso, pronunciandosi in ordine all'applicabilità delle norme sulla garanzia per vizi nella vendita di cose usate, ha ritenuto che "il riferimento al bene come non nuovo comporta che la promessa del venditore è determinata dallo stato del bene stesso conseguente al suo uso, e che le relative qualità si intendono ridotte in ragione dell'usura, che non va considerata (onde escludere la garanzia) come quella che, astrattamente, presenterebbe il bene utilizzato secondo la comune diligenza, bensì come quella concreta che scaturisce dalla reali vicende cui il bene stesso sia stato sottoposto nel periodo precedente la vendita" (Cass. n. 5251/2004; conf. Cass. n. 23346/2009).

56. Issa l-liġi Taljana fejn jidhol l-ġharfien tal-kumpratur hi kemxejn differenti minn dik tagħna.⁷⁵ Għalhekk, il-valur persważiv ta' din is-sentenza fejn tidhol din il-kwistjoni jista' jittqies limitat, speċjalment fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell f'*Bogoljub Sanic et v Scolastica Cachia*, imsemmija aktar 'l fuq.
57. Izda l-qorti tqis li l-logika tas-sentenza tal-Kassazzjoni tapplika, forsi b'iktar qawwa, fejn wiehед mhux qed jittellem fuq oġġett li fih nuqqasijiet intrinżiċi; jew, fi kliem ieħor, fejn wiehед mhux qed jittellem dwar difett. Hemm forza fl-argument – imħaddan f'*Attard v Mifsud* - li min jixtri oġġett użat jew li għandu ż-żmien jaf, jew imissu jkun jaf, li l-oġġett fih element ta' deterjorazzjoni jew deġenerazzjoni proporzjonat b'xi mod għall-użu li jkun sar jew għaž-żmien li jkun għadda, jew it-tnejn; u li qed jixtih bħala tali, b'riflessjoni anki

⁷⁵ Ara l-artikolu 1491 tal-Kodiċi Ċivili Taljan.

fil-prezz.⁷⁶ Hu implicitu, fil-fehma tal-qorti, li meta jkun qed jinx tara oġġett użat jew ta' ċerta età (jew it-tnejn), l-oġġett ikun qed jinx tara bħala soġġett għad-degradazzjoni jew deġerazzjoni normali, u dan jipprexxindi mill-kwistjoni tal-għarfien.⁷⁷ Jipprexxindi ukoll mill-fatt li l-garanzija ma tkunx giet eskluża, għaliex hawn qegħdin nitkellmu dwar x'inh u x'mhuwiex kopert biha. Fil-fatt, il-garanzija tibqa' tghodd, imma għal difetti moħbija, sakemm ix-xerrej ma setax jsir jaf bihom waħdu; u, sakemm, il-garanzija ma tkunx giet eskluża.

58. Il-qorti ma tarax għalfejn din il-logika m'għandhiex tapplika għal binja. Jekk wieħed jixtri karozza li għandha għaxar snin fuqha u, wara xahar, tmur – għaliex tkun għamlet żmienha – il-kaxxa tal-gerijiet, il-logika f'*Attard v Mifsud* trid li dak ma jitqiesx difett għall-finijiet tal-garanzija mogħtija skont l-artikolu 1424. X'hemm differenti jekk, wara li jkun għamel żmien, jmur, jew jkollu bżonn ta' tiswijiet anki sostanzjali, saqaf ta' proprjetà li għandha l-età tagħha?
59. Għalhekk, fid-dawl tas-sejbien f'paragrafu 43, il-qorti ssib li l-proprjetà li xtrat is-sinjura Grima ma kienitx milquta minn difett l-konvenuti jridu jagħmlu tajjeb għalih, hlief sa fejn il-hsara kienet aggravata min-nuqqas ta' manutenzjoni, jiġifieri fil-parti ta' quddiem tal-appartament.
60. Izda kif ingħad aktar 'l fuq, il-qorti mhix konvinta li s-soqfa kollha kellhom jinbidlu. Issa, jekk wieħed kellu jaċċetta, għall-grazzja tal-argument, li s-saqaf ta' quddiem kellu bżonn jinbidel minhabba (ukoll) in-nuqqas ta' manutenzjoni, isegwi li l-ispiża kienet tkun ferm inqas mill-ispiża li garrbet is-sinjura Grima biex tibdel is-soqfa kollha. Prova ta' kemm kienet tkun din l-ispiża ma tressqitx. Dan ifisser li l-istrategija li għażlet kienet li jew tirnexxi fuq kolloxx jew ma tirnexxi fuq xejn, għaliex mingħajr din il-prova, il-qorti ma tistax tqis jekk l-ispiża kienet tkun tali li kienet toffri prezz ridott. Dak li trid tagħmel il-qorti mhux tant li ssib x'kienet l-ispiża, imma li tgħid kif dik l-ispiża, kieku antiċipata,

⁷⁶ Ta' min wieħed josserva li filwaqt li s-sinjura Grima xtrat l-appartament għal €160,000 il-perit stmah li jien jiswa' €180,000 (ara paġna 128).

⁷⁷ F'*Attard v Mifsud* il-qorti qalet li wieħed għandu jasal għal din il-konklużjoni billi jfittex l-intenzjoni tal-legislatur. Xi ġuristi Amerikani jgħidu, b'ċerta saħħa logika, li l-ftitxija tal-'intenzjoni' wara dokument li hu frott tal-hidma ta' iktar minn persuna waħda hi ftitxija għal haġa inezistenti: ara, pereżempju, Scalia u Garner, *Reading Law: The Interpretation of Legal Texts*, paġni 391 – 398. Minflok, wieħed għanu it-tifsira tal-kelma jew tal-kliem li jkun għażel il-legislatur, meqjusa fil-kuntest tagħhom: f'dan il-każ, it-tifsira tal-kelma 'difett'. Dan hu preċiżament il-proċess interpretattiv li haddmet il-qorti f'*Sammut v Grima*.

kienet tolqot il-ftehim fuq il-prezz: eżerċizzju ipotetiku li mhux faċli jsir bil-provi, aħseb w ara mingħajrhom.

61. F'dan il-każ, il-kwistjoni ta' jekk il-prezz għandux jitnaqqas minhabba fin-nuqqas ta' manutenzjoni fil-parti ta' quddiem tal-appartement trid titqies fil-kuntest ta' prova mressqa mis-sinjura Grima li tindika (i) li xtrat il-fond bi prezz iktar baxx mill-valur tiegħu fis-suq u (ii) li hafna mill-valur kien fil-proprjetà nnifisha, u mhux tant fil-binja. Fir-rapport tal-Perit Bonnici jingħad li l-valur tal-fond kien ta' €180,000 u li *r-replacement value* tiegħu kien ta' €30,000;⁷⁸ li jfisser li hu kien qiegħed jattribwixxi valur ta' €150,000 għall-proprjetà biss. Meta wieħed iqis li s-sinjura Grima hallset €160,000 għall-appartement, mhux ċar li kienet neċessarjament thallas inqas li kieku kienet taf li kellha bżonn jew tagħmel tiswijiet jew anki tibdel is-saqaf fuq in-naħa ta' quddiem. F'kull każ, billi ma ressqitx prova ta' dan, il-qorti m'għandhiex xi tqis.
62. Il-qorti ma tarax li għandha għalfejn tidhol fil-varji kwistjonijiet l-oħra li tqajjmu mill-konvenuti.

Parti deċiżiva

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċhad it-talbiet tal-attriċi.

L-ispejjeż jibqgħu bla taxxa.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur

⁷⁸ Ara paġna 128