QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum il-Ġimgħa tlettax (13) ta Ġunju, 2025

Rikors Ġuramentat Nru.: 744/2016 MH

Numru: 6

Jean Chapelle Paleologo u martu Natasha Chapelle Paleologo
vs
MIDI p.l.c

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-attur tad-29 t'Awwissu 2016** permezz ta' liema ġie premess u mitlub –

> *"ILLI permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tas-26 ta' Frar 2008 (DOK: A), l-atturi xtraw u akkwistaw, minghand is-socjeta` konvenuta, l-utile dominium għaż-żmien li fadal minn disgħa u disgħin (99) sena, li bdew jgħaddu mill-15 ta' Ġunju 2000, tal-appartament ossija penthouse internament enumerat sbatax (17) u li jinsab fid-disa` u l-oghla sular tal-blokk maghruf bhala T4B, formanti parti mill-kumpless ta' bini bl-isem ta' "Caravaggio Court" gewwa t-Tigne South Development, f'Tigne' Point, tas-Sliema, flimkien mal-lockup garage internament enumerat A244 gewwa l-kumpless ta' garaxxijiet li jinsab sottostanti ghall-kumpless ta' bini hawn fuq*

imsemmi, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom u kif ahjar deskritt u skond il-pattijiet u l-kundizzjonijiet, inkluz il-prezz, elenkati u stipulati fl-istess imsemmi kuntratt;

II. ILLI irrizulta illi l-proprjeta' li giet mixtrija mill-atturi u senjatament it-terrazzin imdaqqas fejn hemm il-pool u pool area fl-appartament hawn fuq deskritt, hija kolpita b'difetti latenti li wkoll ikkawzaw hsarat, uhud minnhom strutturali u ta' natura konsiderevoli, sew fil-proprjeta` tal-atturi u sew fil-proprjeta` ta' terzi, sottostanti ghall-proprjeta` tal-atturi, u dan kif gie ccertifikat mill-Perit Arkitett Christian Spiteri;

III. ILLI fil-fehma umli tal-esponenti, l-kumpannija konvenuta kienet taf bl-imsemmija difetti fiż-żmien li begħitilhom il-proprjeta` de quo;

IV. ILLI l-atturi xtraw u akkwistaw il-proprjeta' de quo bhala investiment izda, minhabba l-istess difetti, l-atturi kienu ghal xi zmien fl-impossibilita` li jgawdu l-frott tal-investiment taghhom, u kienu kostretti ghalhekk illi jezegwixxu x-
xogholijiet rimedjali kollha opportuni stante li d-difetti latenti suriferiti, ossija l-hsarat u l-konsegwenzi serji u gravi li tali difetti kienu qieghdin jikkagunaw, kienu qed ikunu ta' detriment u perikolu serju ghalihom u ghall-girien sottostanti;

V. ILLI d-difetti latenti li hija kolpita bihom il-proprjeta' li giet mixtrija u akkwistata mill-atturi, inaqqsu sostanzjalment il-valur ta' l-istess proprjeta' billi l-atturi certament illi kienu joffru prezz ferm inferjuri ghal dak li hallsu li kieku kienu jafu bl-ezistenza ta' dawn id-difetti;

VI. ILLI in vista tad-difetti latenti li hija kolpita bihom il-proprjeta' mixtrija u akkwistata mill-atturi, l-istess atturi huma intitolati illi jzommu l-proprjeta' mixtrija u akkwistata minnhom, permezz tal-kuntratt tas-26 ta' Frar 2008, u jitolbu lura dik il-parti tal-prezz ta' l-istess proprjeta' li tigi stabbilita mill-Qorti, a tenur ta' Artikolu 1427 et sequitur tal-Kodici Civili [Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta], oltre li huma wkoll intitolati ghad-danni ai termini tal-artikolu 1429(1) tal-istess Kodiċi;

VII. ILLI nonostante mitluba taghmel tajjeb ghal dan kollu, is-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti u ghalhekk kella ssir din-il-kawza.

GHALDAQSTANT, jghidu l-konvenuti 'l ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. *Tiddikjara illi l-appartament ossija penthouse internament enumerat sbatax (17) u li jinsab fid-disa` u l-oghla sular tal-blokk maghruf bhala T4B, formanti parti mill-kumpless ta' bini bl-isem ta' "Caravaggio Court" gewwa t-Tigne South Development, f'Tigne' Point, tas-Sliema, hija kolpita b'difetti latenti;*

2. *Tiddikjara ghalhekk illi l-atturi huma intitolati illi jzommu l-proprjeta` de quo u li jitolbu lura dik il-bicca mill-prezz li ghandha tigi stabbilita minn dina l-Onorabbli Qorti;*

3. *Tillikwida ghalhekk, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, dik il-parti tal-prezz illi s-socjeta` konvenuta ghandha trodd lura ossija thallas lill-atturi, minħabba dawk id-difetti, ai termini tal-artikolu 1427 et sequitur tal-Kodiċi Ċivili;*

4. *Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex thallas lill-atturi dik il-biċċa mill-prezz hekk likwidata;*

5. *Tiddikjara li, għall-finijiet tal-artikolu 1429(1) tal-istess Kodiċi, l-kumpannija konvenuta kienet taf bl-imsemmija difetti fiż-żmien li begħitilhom il-proprjeta` u għalhekk trid tagħmel tajjeb ukoll għad-danni li ġarrbu minbarra li troddilhom lura biċċa mill-prezz kif mitlub;*

6. *Tiddikjara ghalhekk illi kumpannija konvenuta hi responsabbli għad-danni mġarrba mill-atturi;*

7. *Tillikwida ghalhekk, okkorrendo bl-opera tal-istess periti nominandi, dik is-somma illi s-socjeta` konvenuta ghandha thallas lill-atturi, in linea ta' danni, għall-finijiet tal-artikolu 1429(1) tal-Kodiċi Ċivili;*

8. *Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex thallas lill-atturi dik is-somma hekk likwidata in linea ta' danni;*

   Bl-ispejjez u l-imghax legali dekorribbli mis-26 ta' Frar 2008 sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-socjeta` konvenuta li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

   B'rizerva ghal kull dritt iehor, inkluz dik ta' danni, spettanti lill-atturi skond il-ligi, fil-konfront tas-socjeta` konvenuta."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta tal-11 ta' Novembru 2016**[1] permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

> *"1. Illi preliminarjament l-azzjoni attrici hija perenta stante t-trapass tal-perjodu ta' dekadenza a tenur tal-Artikolu 1431 tal-Kodici Civili;*
>
> *2. Illi subordinatament u minghjar pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet numru 1, 2, 3 u 4 kontenuti fir-rikors guramentat tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li ma jirrikorrux l-elementi tal-azzjoni kif rikjest mill-artikolu 1427 et sequitur tal-Kodici Civili;*
>
> *3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet numru 5, 6, 7 u 8 kontenuti fir-rikors guramentat tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li ma jirrikorrux l-elementi tal-azzjoni kif rikjest mill-artikolu 1429(1) tal-Kodici Civili;*
>
> *4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistghu jitressqu mill-kumpannija konvenuta skond il-ligi.*
>
> *Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni."*

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi tal-partijiet u n-Noti ta' Sottomissjonijiet tagħhom.

Semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tal-partijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

---

[1] Fol 40 et seq

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi jallegaw li l-proprjeta' li xtraw mingħand il-konvenuta hija kolpita b'difetti latenti u kwindi huma għandhom jitqiesu intitolati li jżommu tali proprjeta' pero' jingħataw rifużjoni ta' parti mill-prezz imħallas skont kif tistabilixxi l-Qorti. Inoltre, la fil-fehma tagħhom il-konvenuta kienet taf b'tali difetti, hija għandha tagħmel tajjeb ukoll għad-danni subiti mill-istess atturi.

Minn naħa tagħha l-konvenuta tirrespinġi tali pretensjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

A.PROVI

Mill-atti fost oħrajn jirriżulta li:

i. Fis-26 ta' Frar 2008 l-atturi xtraw mingħand il-kunvenuta l-*utile dominium* għaż-żmien rimanenti minn 99 sena, li bdew jiddekorru mill-15 ta' Ġunju 2000, tal-*penthouse* li tinsab fid-disa` u l-ogħla sular, internament enumerata 17, tal-blokk magħruf bħala T4B, "Caravaggio

Court", Tigne' Point, tas-Sliema. Flimkien mal-*penthouse* huma xtraw ukoll *lockup garage* internament enumerat A244 ġewwa l-kumpless ta' garaxxijiet sottostanti għall-kumpless imsemmi skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt;

ii. **L-attur Jean Chapelle Paleologo**[2] xehed li huma xtraw il-fond fi stat finished. Malli l-fond għadda għandhom huma bdew jesperjenzaw xi problemi primarjament marbuta ma' ingress ta' ilma fosthom fil-plumbing taħt il-banju li ma kienx konness u l-ilma tal-banju beda jispiċċa fl-appartament ta' taħthom u anke ingress tal-ilma mill-aperturi. Ukoll, ġie rappurtat dħul ta' ilma f'appartament ieħor ta' taħthom ta' Gasan Mamo imma l-konvenuta assikurat lill-atturi li kienet ser tieħu ħsieb it-tiswijiet hi u filfatt qalgħu u bidlu parti sew mit-terrazzin tal-atturi biex għamlu dawn ix-xogħlijiet. L-attur xehed li huwa ma kienx infurmat mill-konvenuta meta saru dawn ix-xogħlijiet u ġie sempliċiment infurmat li l-ħaddiema tagħha daħlu mill-komun u qabżu għal fuq it-terrazzin tiegħu.

Wara dawn il-problemi inizjali fl-2008, l-atturi ma kellhomx aktar rapporti ta' ingress ta' ilma għal xi żmien. Madankollu fi Frar tal-2012,

[2] Fol 48 et seq, fol 241 et seq u fol 292 et seq

allura erba' snin wara, s-sid tal-appartament sottostanti Michael Shulyak qallu li kien qed jidħollu l-ilma u li kien anke nforma lil MIDI biex jinvestigaw madankollu beda jkun injorat. Meta l-attur mar għandu huwa ra b'għajnejh fost oħrajn l-ilma jqattar mis-saqaf ta' diversi kmamar fejn saħansitra partijiet mill-fond sfaw bla elettriku minħabba f'hekk.

Fl-21 ta' Frar 2012 l-attur irrapporta dan lill-amministraturi tal-blokka li minn naħa nfurmaw lil Ben Muscat, Kap Eżekuttiv tal-MIDI f'dik l-epoka. Sa xahar wara ma kien għadu sar xejn u l-attur reġa' fakkar lil Muscat li minn naħa tiegħu wieġbu li qiegħed jinvestiga.

Fil-25 t'April 2012, John Cassar, Site Manager tal-MIDI nfurmah li xtaq jiltaqa' miegħu dwar dawn il-problemi u meta dan l-inkontru seħħ kien hemm qbil li l-MIDI ser tinvestiga u ser tagħmel minn kollox biex issolvi l-problema.

Fil-15 ta' Mejju 2012, Cassar bagħat email lill-attur u lil Michael Shulyak li minn naħa ta' MIDI kienu ser iwettqu xogħlijiet li fil-fehma tagħhom kellhom isolvu l-problema tad-dħul tal-ilma fil-fond ta' Shulyak.

Għal xi żmien wara li tlestew dawn ix-xogħlijiet, ma kienx hemm aktar ingress ta' ilma fil-fond ta' Shulyak sakemm fid-29 ta' Settembru 2013 huwa reġa' kkomunika mal-attur biex jinfurmah li reġa' kien qed jidħollu l-ilma f'kamra minnhom. L-attur kiteb lil John Cassar fejn infurmah li l-problema kella tiġi riżolta mill-aktar fis. Għal dan il-għan u sabiex Shulyak ma jkomplix isofri l-inkonvenjent u l-ħsarat huwa kien ser jinkariga lill-istess kuntrattur li kien ġie nkarigat mill-MIDI biex jagħmel ix-xogħlijiet fil-pixxina. L-attur għamilha ċara li b'dan huwa ma kienx qed jaċċetta xi forma ta' responsabbilta' għall-akkadut u li jekk MIDI kellhom xi oġġezzjoni għal dan huma kellhom jinfurmawh. Ukoll, jekk MIDI riedu li jieħdu f'idejhom huma t-twettiq tax-xogħlijiet, huma setgħu jagħmlu dan.

Fl-4 t'Ottubru 2013 wara laqgħa li saret bejn l-attur, John Cassar u l-perit tal-MIDI Ivan Piccinino kien hemm qbil li l-MIDI kellhom jinvestigaw u jagħmlu x-xogħlijiet meħtieġa. Imbagħad, f'laqgħa oħra f'Ottubru 2013 bejn l-attur, Shulyak u Luke Coppini bħala Kap Eżekuttiv tal-MIDI, dan tal-aħħar aċċetta r-responsabilta' għan-nom tal-MIDI u wiegħed li l-problema se jsolvuha darba għal dejjem. Saru xogħlijiet estensivi kemm fl-appartament ta' Shulyak u anke fit-terrazzin tal-atturi minn naħa ta' MIDI.

Għadda xi żmien u fil-5 ta' Marzu 2015, Shulyak bagħat email lill-attur fejn infurmah li kien qed jerġa' jkollu ingress tal-ilma minn tlett bnadi fl-appartament tiegħu. L-attur informa lid-diriġenti tal-MIDI biex jieħdu ħsieb jinvestigaw iżda sat-13 t'April 2015 ma kien għadu sar xejn minn naħa tagħhom.

Sa dak iż-żmien, għalkemm is-sors tal-ingress tal-ilma kien għadu ma ġiex identifikat, ir-rappreżentanti ta' MIDI dejjem indikaw li l-ingress tal-ilma probabbilment kien ġej mill-pixxina tal-atturi u l-madwar. Ġieli allegaw ukoll li dan kien riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-atturi. Dan minkejja li n-natura u l-entita' tax-xogħlijiet li saru mill-konvenuta kienu juru mod ieħor.

Fit-23 t'April 2015 saret laqgħa oħra fl-uffiċċju tal-MIDI u wara dan ġie ngaġġat il-perit Christian Spiteri mill-MIDI stess biex jevalwa s-sitwazzjoni, jidentifika s-sors tal-problema, jindika x-xogħlijiet rimedjali meħtieġa u ta' min hi r-responsabbilta'.

Il-perit Spiteri kkomunika r-riżultanzi preliminari tiegħu fid-29 t'Awwissu 2015 fejn ikkonkluda hekk–

> *"It may safely be concluded that water ingress into T4B16 is not directly inherent to a defect in the pool structure above forming part of T4B17 but more so to a problem in the piping system relating to same. The precise position of the "reported problem" could not be identified due to inacessibility.*
>
> *A separate problem may also be the result of inadequate surface run-off collection in the terraces/pool deck due to an incongruent detail between the water gutter and tile joint. Naturally this also signifies a failed water proofing system beneath the tiling."*

Il-perit talab li jingħatawlu l-pjanti ta' kif kienu nstallati s-sistemi tal-water drainage fiż-żona tal-pixxina u l-madwar ħalli jkun jista' jispezzjona ulterjorment.

L-ewwel rapport tal-perit Spiteri li tiegħu ngħataw kopja l-atturi kien datat 16 t'Ottubru 2015. Dan ir-rapport kien wieħed inkonklussiv.

Wara li fit-2 ta' Novembru 2015 Shulyak reġa' rraporta ingress ta' ilma, il-perit Spiteri rrimarka li l-ingress tal-ilma ma setax kien konness mal-pixxina tal-atturi u li *"all indicators are pointing towards periodic ingress which first saturates the tile bedding and ultimately, time aftertime, will reach some crack/construction joint in the building and manifests istelf in T4B16*[3]*."*

[3] Fol 56

It-tieni rapport tal-perit Spiteri kien datat 14 ta' Novembru 2015 li fih ikkonkluda fost oħrajn li[4]-

> *"Although initial indicators were pointing towards the pool as the most probable source of leakage, this has now been ruled out. Whereas it was previously being assumed that "an emergency drainage system" was provided for beneath the terrace paving (to drain off any water which percolates through the crazy paving).....this indeed has not been provided for..."*

Il-perit għalhekk irrakkomanda li l-*waterproofing* tat-terrazzin jiġi nvestigat f'aktar dettall bħala sors possibbli tal-ingress tal-ilma.

Sa Novembru 2015 MIDI kienet għadha għaddejja bix-xogħlijiet fuq it-terrazzin tal-atturi kif rakkomandat mill-perit Spiteri fl-ewwel rapport tiegħu tas-16 t'Ottubru 2015. F'dak l-istadju MIDI riedet li jsiru testijiet ulterjuri, madankollu wara diskussjonijiet li l-atturi kellhom mal-perit Spiteri huma kkonkludew li r-rimpjazzar tat-terrazzin kien l-aħjar soluzzjoni għall-problema tal-ingress tal-ilma.

L-atturi nfurmaw b'dan lil MIDI fl-24 ta' Novembru 2015. Minn naħa tagħha l-konvenuta wieġbet fis-27 ta' Novembru 2015 fejn ma assumiet ebda responsabbilta' għal dak konstatat mill-perit Spiteri.

4

Wara li tneħħa l-madum kollu tat-terrazzin, il-perit Spiteri ħareġ ir-rapport finali tiegħu fit-22 ta’ Ġunju 2016 fejn elenka l-konklużjonijiet tiegħu li kienu jatribwixxu d-difetti bħala naxxenti mis-sistema tal-*waterproofing membrane*.

Fis-6 ta’ Lulju 2016 l-attur kiteb lil Luke Coppini tal-MIDI fejn, fid-dawl tar-ritratti annessi, interpellah biex il-konvenuta tassumi r-responsabbilta’ għall-fatt li l-ingress tal-ilma fl-appartament ta’ Shulyak kien unikament riżultat ta’ xogħol ħażin u nferjuri mwettaq mill-istess konvenuta.

Dakinhar u anke f’email oħra datata 17 t’Awwissu 2016 l-attur informa lil MIDI mhux biss bl-andament tax-xogħlijiet imma anke bl-ispejjeż li kienu għamlu għal dan il-għan.

L-attur ilmenta li l-għan għax-xiri ta’ din il-proprjeta’ kien sabiex isservi ta’ investiment iżda li kieku kienu jafu b’din il-problema qabel, żgur li ma kinux joffru l-prezz sħiħ li ħallsu lill-konvenuta.

In kontro-eżami huwa xehed li wara li saru x-xogħlijiet imsemmija 95% tal-problemi ġew solvuti u kien hemm biss problema żgħira li timmanifesta ruħha darba jew darbtejn f’sena imma mill-aperturi mhux mit-terrazzin[5].

[5] Fol 249

Huwa insista wkoll li l-problema ma' kinitx nuqqas ta' manutenzjoni da parti tiegħu jew xi grouting maqlugħ għax anke kieku għall-grazzja tal-argument dan kien il-każ, xorta taħtu suppost kien hemm sistema ta' waterproofing li tissiġilla kollox.

Jitkellem fuq problema f'apertura waħda li tillikja (jagħmel l-ilma) għax id-dettall ta' waterproofing ta' taħt l-apertura mhux tajjeb u fuq parir tal-perit Malcolm Sullivan kellu jinqala' u jitranġa. L-ilma minn din l-apertura kien imur fl-appartament ta' Shulyak.

iii. **Il-perit Christian Spiteri**[6] xehed dwar il-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet tekniċi li rriżultawlu mill-investigazzjonijiet li għamel b'rabta mal-ingress tal-ilma in kwistjoni kif ukoll dwar xogħlijiet imwettqa taħt is-superviżjoni tiegħu fuq inkarigu tal-attur wara li lesta t-tieni rapport tal-14 ta' Novembru 2015. Mill-esperjenza tiegħu huwa kkalkula li l-area tat-terrazzin tal-fond tal-atturi kienet tammonta għall-madwar 30% - 40% tal-penthouse kollha.

[6] Fol 120

Mistoqsi jindika b'kemm kien imnaqqas il-prezz tal-fond in vista ta' dawn id-difetti, huwa wieġeb hekk[7] -

"Dr Desira : Meta jien nigi biex nixtrieh kemm innaqqas minnu jekk inkun naf b' dad-difett ?

Xhud : Minn xix ghaddejna, dal-hassle kollu jekk wiehed jista' jaghti valur ghalih, jien kont involut ghal sena u fuqhom ukoll kienet very taxing on me, nista' nimmagina fuq is-sid inniffsu, nahseb ikollu l kuragg jidhol ghall-problema bhal dik, definately kont noffri 25 % sa 30 % inqas mill-valur illi fil-fatt."

Mistoqsi wkoll dwar jekk irriskontrax problemi ta' nuqqas ta' manutenzjoni huwa wieġeb hekk –

"Qorti : .....fir-rapport tieghek innutajt xi nuqqas fil-maintenance ?

Xhud : iva ghax ladarba konna hdejn il-pool hemmhekk, innutajt li kien hemm xi naqra grounting nieqes taht tieqa around the pool area ghax dan il-livell tal-ilma tal-pool, huwa ejja naghmlu mod metru u ghoxrin ' il fuq mill-art tal-paviment ta' gewwa tal-appartament. Allura imbaghad ghandhom tieqa li tigi qisha thares lejn dal-pool illi is-sol ta' dit-tieqa jigi mal-livell tal-pool, u meta konna hemmhekk, iva, rajna xaqq tal-grounting nieqes li wiehed seta' jasal ghal suspett, li isma' jista' ikun dahal l-ilma minn dak ix-xaqq?"

Ix-xhud ikkjarifika pero' li hemm diżlivell bejn il-livell tal-pixxina u l-livell tat-terrazzin li nqala'. Il-kwistjoni tal-manutenzjoni kienet fil-livell tal-pixxina u mhux fil-livell tat-terrazzin.

---

[7] Fol 140

iv. **Xehed Mark Kevin Camilleri**[8], għan-nom ta' kumpanija li tieħu ħsieb l-amministrazzjoni tal-blokka li fiha tinsab il-proprjeta' tal-atturi. Xehed li mid-dokumentazzjoni li sab fil-files tal-kumpanija kien hemm ħafna *"problemi fit-terrazzini tal-penthouses tat-top floor…"*. Huwa żied jgħid li *"Dawn il-problemi huma relatati mat-terrazzini tal-penthouses li ovvjament in-nies li joqoghdu taht l-penthouses kienu jigu ghandna li qed jidhlilhom l-ilma minn dat-terrazzini. Il-problemi kienu varji."*

L-ewwel dokumentazzjoni li kellu marbuta ma' dawn il-problemi tmur lura għall-2009.

Huwa kompla jiġi mistoqsi hekk[9] -

"Dr Desira : U x' tip ta' problemi kien hemm u x' rimedju kien hemm min-naha ta' MIDI ? U x' problemi kien hemm ? U f' liema zmien qed nitkellmu ?

Xhud : Problemi kbar kienu l-izjed minhabba taht il-crazy paving ma kienx hemm il-membrane kif suppost u kien hemm hafna katusi li bi traskuragni, u anka ghandi xi ritratti, gratilhom hsara waqt li kien qed jitwahhal il-crazy paving. Imtaqqbin u mhux imwahhlin kif suppost.

Dr Desira : U xi problema kien hemm ?

Xhud : Ovvjament l-ilma, jinzel mill-crazy paving imur fuq is-saqaf tal-appartament ta' taht u jidhollu.

[8] Fol 146 et seq
[9] Fol 153 et seq

Dr Desira : U l-back blocks kienet across the board?

Xhud : Yes, across the board, kollha kemm huma kien hemm problemi.

Dr Desira ; Front blocks kien hemm?

Xhud : Iva imma mhux daqshekk gravi.

Dr Desira : Taf jekk kienux kollha fl-istess zmien u x' ghamlet il-MIDI?

Xhud : Ma kienux kollha fl-istess zmien kienu through out the years id-dati qeghdin fuq l-emails li ghandi hawnhekk, imma bl-amment ma niftakarhomx.

Dr Desira : Taf x' rimedji hadet MIDI biex issolvi dawn il-problemi?

Xhud : Ehe, kien sar hafna patching tac-celiing fil-maggior parti taghhom, imma sa fejn naf jiena, qatt ma inqala' it-terrazzin kompletament. Kien hemm xi terrazzin wiehed minnhom biss li inqala' parti minnu."

Ix-xhud semma wkoll problemi oħra li hemm anke fil-partijiet komuni ta' isfel għax:

"Hemm l-istess problema ta' ilma li hemm fit-terrazzin, ghax mahdumin bl-istess mod , sibna li ma hemmx , id-drains kollha mhux imwahhlin kif suppost, fil-fatt meta taghmel ix-xita fil-garage complex trid tghaddi b' umbrella...[10]*"*

v. **Xehed Sonny Borg**, sid ta' kumpanija ta' kuntratturi *turnkey*[11], li ħadem aktar minn darba fil-penthouse tal-atturi kemm fuq inkarigu tagħhom stess kif ukoll tal-MIDI. L-ewwel darba li qabbduh tal-MIDI

[10] Fol 159

[11] Fol 162 et seq

kien biex iwettaq xogħlijiet minħabba li kien dieħel ħafna ilma fl-appartament ta' Shulyak[12] -

".....kienu qabduna biex innehhu bicca mit-terrazzin, naraw x' kien hemm problema, f' dal-kaz kien hemm pipe difettuz, irrangajnieh u xogholna kien li naghlquh ukoll. U f' dal-perjodu jigifieri il-perjodu tax-xita ukoll u x-xoghol kellu jsir naqra iktar nghaggel ha nghidu hekk. U biex nghidu kollox, ma hadniex x-xoghol kif suppost ukoll.

Qorti : X' jigifieri ?

Xhud : Meta ahna bdejna nahdmu, min-naha tal-MIDI bdew jghaffsuna sintendi biex Mr. Shulyak ma jkollux problemi u ma hallejniex il-curing time kif suppost. Ghax inti suppost bejn haga u ohra jekk taghmel membrane thalli iktar zmien imma huma ghafsuna biex ma jkunx hemm dak il-..

Qorti : Il-perjodu twil.

Xhud : Iva biex jilhaq jinxef u hekk."

Sussegwentement, circa fil-bidu tal-2016 kien hemm intervent ta' malajr li sar minnu u tkompla minn xi ħadd ieħor fuq it-terrazzin ta' wara tal-atturi fejn il-*crazy paving* ġie mħalleb u tgħatta bil-madum normali fuq inkarigu tal-konvenuta. Din kienet soluzzjoni temporanja biex jaraw jekk il-problema tal-ingress tal-ilma fl-appartament ta' Shulyak tippersistix.

[12] Fol 166

Fit-terrazzin il-kbir għamel toqob biex jaraw kif inhu kompost id-deck, u hemm sabu ammont sostanzjali ta' torba li kienet imxarrba. Bħala waterproofing kien hemm foam sprejjat. Dwar il-membrane kien hemm partijiet *torch welded* imma kienu l'isfel u mhux intatti allura bdew iżommu l-ilma fuqhom. Il-foam sprejjat xogħlu huwa li jservi għall-insulazzjoni u mhux biex iwaqqaf il-perkolazzjoni tal-ilma. Spiċċaw qalgħu t-terrazzin kollu biex mexxew id-drains minn nofs lejn in-naħa ta' quddiem u għamlu gutter mad-dawra kollha ħalli l-qlib tal-ilma jkun fuq naħa waħda.

vi. **Xehed John Cassar**, manager tal-kostruzzjoni fi ħdan il-MIDI[13], xehed dwar il-problemi li qamu qabel ma ġiet intavolata l-kawża;

vii. **Xehed il-perit Malcolm Sullivan**[14] dwar l-inkarigu mogħti lilu mill-atturi fl-2019 fejn spjega li minn testijiet li għamel irriżultalu li taħt apertura minnhom (li kienet circa 4 metri għolja bi 3 metri wiesgħa) kien hemm toqob u gaps b'dana li meta tagħmel ix-xita fid-direzzjoni li jaħbat mal-ħġieġ, l-ilma kien iċarċar. Meta nqala' l-frame irriżulta li ma kienx hemm membrane, jiġifieri kien hemm numru ta' toqob neżlin li minnhom seta' jgħaddi l-ilma . Huwa ta l-pariri meħtieġa għall-mod kif kellha ssir membrane u minn dakinhar dik il-problema ssolviet.

[13] Fol 206 et seq
[14] Fol 310 et seq

viii. **Xehed il-perit Ivan Piccinino**[15] li fl-epoka tal-bejgħ tal-proprjeta' in kwistjoni kien project manager ta' MIDI. Spjega li l-proprjeta' inbiegħet lill-attur fi stat finished mhux furnished. Il-kumpanija straħet fuq ċertifikat li ħareġ il-Perit *in charge* , il-Professur Alex Torpiano, liema ċertifikat ikkonferma li l-proprjeta' kienet fi stat li tista' tinbiegħ, komplet u bla difetti.

Huwa kompla jixhed hekk[16] -

"Av: Ghidilna x' kien gara wara l-bejgh ?

Xhud : Again jidher minn dokumentazzjoni li rajt halli nkun car, li jidher li ftit zmien wara l-bejgh kien hemm xi complaint, fit- 2008 jew 2009, mil-propjetarju ta 'that nimmagina fuq xi dhul ta' ilma. Il Midi daret fuq il-kuntrattur responsabbli li kien iffinixzja il-penthouse, u tatu struzzjonijiet cari biex isewwi dil-problema , u taghtu struzzjonijiet biex jinqala' it-terrazzin kollu u biex tigi rattirifikata. Ghandi xi ritratti ta' dax-xogholijiet intensivi, fis-sajf tat- 2009, biex nispjega ftit, kien tnehha l madum, ahna nafuh bhala crazy paving , u nkixxfu l-pajpijiet originali, inbiddlu u sar membrane madwaru u anka tahthom, u mbaghad regghet saret torba u screet u saret membrane ohra. Importanti li nsemmiha din ghax dil-membrane l-ohra kienet giet tested parti, parti, tat-terrazzin, billi timtela ' bl-ilma u dal-ilma jithalla hemm ghal 48 siegha. Meta assiguraw ruhhom li dak l-ilma ma naqasx b' mod abnormali, jigiferi mhux bl-evaporation, setghu jerghu jaghlqu bil-madum.

……

Xhud: Wara li sar dal-process 2009, il-MIDI ma semghet xejn aktar mil-owner tal-penthouse jew min nies ta' tahtu, naf li saru minn dokumentazzjoni, sar xi xoghol zghir fit- 2012, imma ghal tista' tghid

[15] Fol 314 et seq u fol 360 et seq u fol 473 et seq
[16] Fol 316

ghal 4 snin ma smajna xejn aktar. Li jindika li ghaddew xitwa wara l-ohra u ma kien hemm riperkussjoni ta' xejn."

L-ilment il-kbir inqala fl-2013 -

"Xhud ; hemmhekk kont bl-irwol ta' Senior Project Manager u niftakar li CEO dak iz-zmien kien cempilli, u infurmani b' video li bghattlu Mr Shulyak li joqghod taht il-penthouse fejn kien diehel ammont abnormali ta' ilma fil-propjeta' tieghu,. Kien fi stat ippanikajt, Jien, CEO u Mr. John Cassar morna ghandu u minghajr ma assumejna responsabblita', wieghdnieh li naghtuh l-assistenza taghna. Imbaghad ghamilna site visit ma niftakarx meta ezatt imma nimmagina ftit wara ghamilna site visit, fil-penthouse jigifieri l-porpjeta' ta' Sur Paleologo, u l-ewwel analizi taghna kien li dahal l ilma minn xi sors ezistenti allura kien xi pool jew xi haga relatata ma' pool, u iddecidejna li ningaggaw lil Mr. Sunny Borg ghaliex kien jiehu hsieb il-pool u kien anka familjari mal-post biex, jara minn fejn kien gej dal-ilma. U bdew xi investigazzjonijiet. Min-naha taghna kien hemm Mr. John Cassar qed jiehu hsieb dax-xogholijiet. U jidher u hawnhekk dan qed nghidu mhux minn dokumentazzjoni, imma anka minn kif John kien jirrapurta lili, li l-problema kienet back wash u pipe li mil-pool jibqa' sejjer ghal pipe vertikali tax-xita. Dil-connection meta qalghu parti minn terrazzin u bdew jiffolowjaw dal-pipe, qalghu t-terrazzin instabet , li ma kienetx qieghda kif suppost. Jien nifhem li bil-wear and tear tal-pipe inqala' minn postu, u flok dal-ilma mar kollu fid-drain pipe, hafna minnu mar lura lejn it-terrazzin.

(........)

Xhud ; Ahna dak il-hin hassejna li ghandna ahna inkomplu bix-xogholijiet, u fil-fatt il-MIDI hallset lil Mr. Sunny Borg ghax-xoghol kollu li ghamel kif turi dil- invoice, li ha nipprezenta.

Qorti ; Ghal ammont ?

Xhud ; 3175. 38 including Vat."

Xehed ukoll li għalkemm kien hemm ċerta pressjoni biex ix-xogħol isir inkluż minħabba t-temp, pero' dan ma kkompromettiex il-kwalita' tax-xogħol.

Imbagħad is-sur Shulyak kien rega' kiteb lil CEO tal-MIDI fil-bidu tal-2015, fejn indika xi postijiet fejn kien hemm ingress tal-ilma fil-propjeta'. Ix-xhud ikompli hekk –

> *"Konna bqajna insostnu li lesti li nassistu ma xtaqniex li inzammu responsabbli, kien ghadda zmien bizzejjed mix-xogholijiet li saru fit-2009 li kienu certifikati bil water tests kollha li saru u ghalhekk ghedna , tkellimna mal-parti l-ohra ghedna isma' jekk hemm boznn inqabbdu perit indipendenti, inpoggu bil-qieghda, jara minn fejn gejja dil-problema, jattribiwxxi t-tort u skont it-tort kull parti thallas."*

Huwa indika wkoll li mill-2015 ir-relazzjoni bejn il-partijiet ma baqgħetx tant amikevoli u l-atturi ddeċidew li jagħmlu x-xogħlijiet huma stess u issa qed ifittxuhom għad-danni fil-kawża odjerna.

ix. **Xehed Adrian Vella**[17] għan-nom tas-soċjeta' Halmann Vella li fl-epoka tal-2009 kien jieħu ħsieb kuntratt li jirrigwarda xogħlijiet żgħar mill-MIDI fosthom qlugħ ta' madum u t-torba b'kollox sat-thermaseal fil-penthouse tal-atturi. Ix-xogħol kien beda fit-30 ta' Ġunju 2009. Huwa xehed hekk –

---

[17] Fol 429 et seq

> *"Bħala xogħlijiet li għamilna kien hemm każ ta' ilma dieħel minn fuq il-bejt. Qlajna l-madum kollu. Qlajna t-torba kollha. Kxifna sat-thermaseal. Sibna x'kienet il-problema. Id-drain pipes ġew imsewwija minn ħaddieħor, mhux aħna. Għalaqna bil-konkos madwarhom. Żbajna bil-membrane. It-torba dawwarnieha f'konkos. Għamilna sodda tal-konkos. Fuq is-sodda tal-konkos, wara li nixef, għamilna membrane, heat tat-torch, biex niftiehmu, tat-tapit. Għamilna water test fuq kull parti li ħdimna."*

Huwa spjega li dan il-water test kien jirrikjedi li huwa jimla parti mill-bejt bi 3 pulzieri ilma u ħallih weekend sħiħ. Ma daħalx ilma u allura għalih il-problema kienet solvuta.

Ix-xhud wieġeb mistoqsijiet ukoll dwar ċerifikat maħruġ minn Halmann Vella fit-3 t'April 2017[18] permezz ta' liema ġie kkonfermat minnhom li -

> *"....all works were carried out as per your instructions with regards to concrete screed, water proofing and subsequent tiling.*
> *All the necessary water tightness tests were successfully carried out.*
> *Works were completed on the 10th September 2009."*

Sa fejn kien jaf ix-xhud, wara li sar dan kollu ma kienx hemm ilmenti mill-appartament ta' taħt.

[18] Fol 355

ix. **Xehed Prof Alex Torpiano**[19] li spjega li huwa kien il-*lead consultant* fil-proġett tal-binja ta' Tigne South Development. Huwa xehed b'mod ġenerali dwar is-saffi li kellhom it-terrazzini –

> *"....kien hemm saff ta' insulation u saff ta' waterproofing, imbagħad il-finish. Issa kien hemm uħud minnhom, ma niftakarx jekk dan kienx wieħed minnhom, illi l-insulation u l-waterproofing kienet l-istess materjal. Dak il-materjal jgħidulu Thermaseal illi jisprejjah, jagħmel layer ta' insulation u jagħmel waterproofing.......Imbagħad probabbilment ikun hemm screed, jiġifieri taħlita cement u ramel biex iġġib il-qlib u biex tgħattih u tipproteġih, u mbagħad tista' tqiegħed il-madum fuqu."*

Xehed ukoll dwar ċertifikat iffirmat minnu datat 12 ta' Lulju 2007[20] permezz ta' liema huwa ċċertifikat il-fond tal-atturi bħala wieħed mibni u komplut ai termini tal-permessi relattivi tal-Awtorita' kompetenti:

> *"and to a good standard of workmanship, in substance in accordance with the specifications prepared by us, and carried out under our inspection, as well as connected to all utility services relating to the Apartment, including water, electricity and drainage...."*

Mistoqsi jekk wara li ġie ffirmat dan id-dokument kienx hemm problemi ta' ingress ta' ilma mit-terrazzin tal-atturi huwa qal li kellhom problemi simili f'diversi terrazzini -

[19] Fol 520 et seq
[20] Fol 323

"Dr Desira: Mela Profs, jekk jogħġbok, wara li inti ffirmajt dak id-dokument, xi ħadd minn Midi qatt avviċina lilek jew inkella l-uffiċċju tiegħek biex jgħidlek illi kien hemm problema b'ingress ta' ilma fuq dak it-terrazzin?

Xhud: Nerġa' ngħidlek, fuq dan it-terrazzin ma nistax niftakar bl-amment. Però kien hemm diversi postijiet fejn kellna problemi ta' dħul tal-ilma.

Av: Fuq terrazzini.

Xhud: Fuq terrazzini. U li niftakar hija illi ovvjament għamilna investigazzjonijiet, u postijiet konna sibna illi t-Thermaseal, jiġifieri dil-layer illi tagħmel waterproofing u insulation, kienet tqattgħet jew kellha s-servizzi taħtha. Jiġifieri sibna diversi postijiet u intervjenejna fuqhom.

Imħallef: Ma tafx tispeċifika jekk hux dal-appartament?

Xhud: Ma nistax ngħidlek illi T4B 17 kellux l-istess problemi jew le.

Av: Meta tgħid kien hemm numru, kien numru sostanzjali, numru żgħir? ……

(……)

Xhud: Kien hemm iżjed minn tnejn. Kien hemm. Però ma niftakarx ngħidlek il-proporzjon, le."

B. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

Fl-ewwel eċċezzjoni l-konvenuta tgħid li l-azzjoni attriċi hija perenta stante t-trapass tal-perjodu ta' dekadenza a tenur tal-Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili.

L-artikolu 1431 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

> *"(1) L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqgħu bil-preskrizzjoni, għal dawk li huma immobbli, bl-egħluq ta' sena minn dak in-nhar tal-kuntratt, u, għal dawk li huma ħwejjeġ mobbli, bl-egħluq ta' sitt xhur minn dak in-nhar tal-kunsinna tal-ħaġa mibjugħa.*
>
> *(2) Iżda, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-ħaġa, iż-żminijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizzjoni ma jibdewx igħaddu ħlief minn dak in-nhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett.*
>
> *(3) Iż-żminijiet tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmija jimxu kif jingħad fl-artikolu 1407(2)."*

Jiġi sottolineat immedjatament li għalkemm id-diċitura tal-artikolu tindika l-kelma *"preskrizzjoni",* huwa kristalizzat fil-ġurisprudenza li dan huwa terminu ta' dekadenza li għalhekk ma jistax jiġi interrott sempliċiment b'att ġudizzjarju.

Ingħad hekk fil-każ **Benjamin Cassar Bernard vs Allan Magro deċiż fl-4 ta' Marzu 2015 -**

> *"Issir referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet '**Francis Felice u martu Rita Felice għal kull interess li jista` jkollha kontra Anthony Pisani'** deċiża fit-18 ta' April 2013 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, kif ukoll għal sentenzi oħra tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell mhux daqstant riċenti (**Pizzuto vs Refalo**, Vol.XX.1.316; **Ruggier vs German**, XXX.1.377 u **Arrigo vs Falzon**, Vol. XXX11.1.508) fejn ġie ritenut li dan it-terminu huwa terminu di rigore u ntqal ukoll illi l-ġurisprudenza, tant lokali kemm estera, qatt ma ddubitat illi fil-każ ta' l-azzjoni redibitorja kontemplata fl-Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili, hemm terminu ta` dekadenza, u mhux ta` preskrizzjoni vera u proprija, għalkemm il-leġislatur juża l-espressjoni ta` preskrizzjoni. Għalhekk m'hemmx dubbju li l-azzjoni redhibitoria u/jew aestimatoria għandha perijodu ta' dekadenza marbut magħha (ara **Carmelo Dimech vs Francis Xuereb**, App. Ċiv. 15.12.1997)."*

Imbagħad fil-każ **Norman Spiteri noe vs L-Avukat Dottor Pierre Lofaro et noe deċiż fl-14 ta' Ottubru 2009** il-Qorti żiedet tgħid li –

> *"Fil-kawża fl-ismijiet* ***Carmelo Dimech vs Francis Xuereb et*** *deċiża mill-Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fil-15 ta' Dicembru 1997 ingħad li:*
> *"Il-perjodu ta' dekadenza jibda jiddekorri minn meta l-kumpratur* ***seta' jiskopri d-difett, u mhux minn meta jistabbilixxi l-kawża tad-difett****. Malli kellu dubju ragjonevoli għall-eżistenza tad-difett, il-kumpratur kellu l-obbligu li jinvestiga n-natura u t-tip ta' difett. Il-liġi ma riditx li tħalli d-dubji.****(enfasi tal-Qorti)***
>
> *Fil-kawża* ***Edward Fenech et vs Gaetano Spiteri*** *deċiża mill-Qorti ta' l-Appell Ċivili Superjuri fl-4 ta' Lulju 1990 ingħad li t-terminu jibda jiddekorri minn dak in-nhar li seta' jkun li nkixef id-difett u li dan it-terminu huwa wieħed ta' dekadenza u għalhekk perentorju:*
>
> *"Biex il-kompratur jista' jsostni l-azzjoni tiegħu proposta wara d-dekors taż-żmien jeħtieġlu jipprova illi huwa, fiż-żmien utili, informa lill-venditur bil-vizzju tal-ħaġa u li dan, f'dan iż-żmien, ipprometta li jieħu l-haġa lura, jew almenu rrikonoxxa jew ma kkuntrastax l-eżistena tal-vizzju tal-ħaġa u li dan, f'dan iż-żmien, ipprometta li jieħu l-ħaġa lura, jew almenu rrikonoxxa jew ma kkuntrastax l-eżistenza tal-vizzju. Ir-rikonoxximent tal-vizzju da parti tal-venditur biex jissospendi d-dekadenza, irid ikun ċar, formali, espliċitu u inkondizzjonat."*

Detto ċio', il-ġurisprudenza ma tieqafx hemm dwar il-perjodu ta' dekadenza tal-azzjoni. Kif ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Roberta Pisani vs Mark Galea et deċiż fit-30 ta' Novembru 2015** b'rabta ma' eċċezzjoni mressqa wkoll ai termini tal-artikolu 1431 tal-Kap 16 –

> *"Madanakollu, hekk kif sostniet din il-Qorti (PA/MC) fis-sentenza li tat fil 15 ta` Jannar 2013 fil-kawza "Sergio Sciberras vs Burmarrad*

Commercials Limited " fejn kienet citata s-sentenza li tat din il-Qorti (PA/JRM) fil-15 ta` Gunju 2011 fil-kawza "Domenic Micallef et vs Mizzi Bros. Limited " il-parti li qanqlet l-eccezzjoni tista` tirrinunzja ghaliha bl-ghemil taghha stess jew bi prova li hemm cirkostanzi li kisru l-mixja tal-preskrizzjoni.

Kompliet issostni din il-Qorti fis-sentenza "Sciberras vs Burammard Commercials Limited " illi l-prova ta` rinunzja jew ksur tal-mixi tal preskrizzjoni iridu jkunu cari u inekwivoci li ma jhallu ebda dubbju f`mohh il gudikant.

Din il-prova ovvjament tinkombi fuq l-attur u mhux fuq minn jeccepixxi l preskrizzjoni.

Inghad ukoll illi sabiex ikun hemm rinunzja, irid jissussisti rikonoxximent li jkun car, formali, esplicitu u nkondizzjonat (ara : "Camilleri noe vs Calascione noe " : 29 ta` Ottubru 1954).

Din il-Qorti rat ukoll is-sentenzi citati mill-attrici fosthom dik tat-3 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "Emanuel Fava vs Prof John Mamo et noe " (PA/PS) fejn inghad illi :-

"Kwantu ghar-rinunzja din tista` tkun tacita, dezunta per ezempju, minn weghda tar-riparazzjoni jew tas-sostituzzjoni tal-haga jew tar-restituzzjoni tal prezz jew ta` proposta tar-rizoluzzjoni konsenswali tal-kuntratt jew addirittura bil-kunsens da parte tal-venditur tal-verfika ta` l-oggett u ta` l-accertament tekniku tal-vizzju."

Kif ukoll dik tat-12 ta` Dicembru 2001 fil-kawza ***"Pierre Ciantar vs Mario Xuereb noe et noe " (PA/RCP)*** *fejn inghad illi :-*

"id-denunzja tal-vizzju lill-venditur, anke ufficjalment, ma tiswix biex izzomm l-azzjoni, u lanqas ma jiswew it-trattativi li, waqt li jkun ghaddej iz zmien, ikun u bdew bejn il-kontraenti biex jirrisolvu d-diffikultajiet li jkunu graw, ammenoche bhala effett u fil-kors ta` l-istess trattativi l-venditur ma jkunx spicca biex irrikonoxxa w ammetta l-ezistenza tal-vizzju u l-konsegwenzjali legittimieta` tar-reklam u akkonsentixxa, per ezempju, li jiehu lura l-haga jew jaghmlilha riparazzjonijiet okkorrenti."

Abbazi tal-assjem tal-provi, u fl-isfond ta` dawn l-insenjamenti gurisprudenzjali, hija l-fehma konsiderata tal-Qorti illi l-konvenut irrikonoxxa l ezistenza tad-difett u bix-xogholijiet ta` riparazzjoni li

ghamel, a spejjez tieghu, huwa rrinunzja ghat-terminu tad-dekadenza skond l-Art 1431 tal-Kap 16."

Imbagħad il-Qorti tal-Appell fil-każ appena ċitata **Roberta Pisani vs Mark Galea et deċiż fis-17 ta' Marzu 2021** qalet hekk –

"12. L-appellata sewwa qalet li fis-sentenza appellata ma ntqalx li l ħlasijiet li saru jinterrompu l-perjodu li jissemma fl-Art. 1431 tal-Kodiċi Ċivili, iżda illi l-appellanti rrinunzjaw għat-terminu ta' dekadenza <u>meta rrikonoxxew l-eżistenza tad-difett billi għamlu xogħlijiet ta' riparazzjoni a spejjeż tagħhom</u>.

13. F'dan il-każ irriżulta li l-konvenuti kienu aċċettaw ir responsabbilta` li jirrimedjaw għad-difetti li hemm fil-fond. Fir-rassenja tal-fatti 'l fuq esposta diġa` ntqal li fis-27 ta' Diċembru 2006 l-attriċi ffirmat konvenju sabiex takkwista l-maisonette u garaxx in kwistjoni mingħand il-konvenuti. Kontestwalment, l-istess partijiet iffirmaw ukoll completion agreement premezz ta' liema l-appellant kellu jeżegwixxi finishing works kemm fil-maisonette kif ukoll fil-garaxx. L-appellant innifsu kkonferma li dawn ix-xogħlijiet tlestew qabel sar il-kuntratt permezz ta' liema l appellata xtrat il-fond mingħandu b'dan illi fid-data tal-kuntratt (25 ta' Lulju 2007) il-fond kien effettivament finished.

14. L-appellant xehed: 'l-ingress tal-ilma, il-probabbiltà kienet ġiet fit-tqegħid tad-drains fl internal yard tal-appartament tagħha. Id-drains kienu taħt il-madum. Qlajna l-madum tal-bitha ... u waqt dan ix-xogħol iddeċidejt li nagħmel membrane fil-bitha biex b'hekk jiġi eliminat kull ingress ta' ilma mill bitha.

".... ngħid illi sibna d-drains tal-ACs kienu mirduma fit-torba...'

'... €1,500 ... oltre l-ispejjeż tax-xogħlijiet ... kien għall-hassle li għaddiet minnu l-attriċi'

15. Mill-provi hu evidenti li t-tiswija li saret mill-appellanti fil-fond bejn Ġunju u Settembru tal-2008 sar bil-għan li jitneħħa d-difett li

żviluppa ftit xhur wara li l-appellata daħlet tgħix fl-istess fond. Il-ħlasijiet saru għat tiswija u wkoll għall-inkonvenjent li sofriet l-attriċi.

16. Fis-sentenza fl-ismijiet Tancred Manfré v. Carmelo Charles Micallef deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Frar 2012 ingħad: 'Illi, fis-sewwa, huwa meqjus li ż-żmien maħsub fl-artikolu 1431 m'huwiex daqstant żmien preskrittiv daqs kemm wieħed ta' dekadenza, b'mod li l-azzjoni trid tinbeda sa ma jagħlaq dak iż-żmien u ma jistax jitwal bil-ħruġ ta' att ġudizzjarju. Lanqas ma jirriżulta f'dan il-każ li l bejjiegħ għaraf l-eżistenza tad-difett riskontrat mill-attur xerrej jew intrabat li jara jirranġahx, f'liema każ hemm il-fehma li ż-żmien tad dekadenza jitwaqqaf u jerġa' jibda mill-ġdid b'obbligazzjoni awtonoma ġdida, novattiva ta' dik l-obbligazzjoni oriġinarja tal-garanzija"

17. F'dik is-sentenza saret referenza għal sentenza oħra tal-istess qorti fl-ismijiet Emanuel Fava v. Prof. John Mamo et noe et, tat-3 ta' Ottubru 2003 fejn ingħad:

'Tezisti indiskutibilment konkordanza illi ghas-success ta' din ix-xorta ta' azzjoni, oltre l-prova tar-rekwiziti fuq delinejati, del resto prefissi wkoll bl-Artikolu 1424 tal-Kodici Civili, l-attur jehtieglu jipproponi din l istess azzjoni tieghu fit-terminu stabbilit fl-Artikolu 1431 ta' l-istess Kodici. Inkella, jekk hu jhalli dak it-terminu ghaddej inutilment huwa jigi li rremedjabilment ippregudika d-dritt tieghu li jitlob dikjarazzjoni gudizzjarja li l-oggett komprat minnu kien affett minn difett mohbi ...; Il-kontroversja li kienet tezisti fil-kazistika jekk dan it-terminu huwiex wiehed ta' preskrizzjoni jew ta' dekadenza ilha ormai li giet abbandunata. <u>Huwa ormai ben stabbilit illi dan it-terminu hu wiehed ta' dekadenza "b'mod li jekk l-azzjoni ma tigix esperita fi zmien dak ix xahar l-istess tigi perenta</u>" ...;

"Biex allura l-attur qua xerrej ikun jista' jsostni l-azzjoni tieghu wara d dekors taz-zmien <u>jehtieglu jipprova illi huwa fiz-zmien utili nforma lill venditur bil-vizzju tal-haga, u li dan, f'dak iz-zmien, ipprometta li jiehu l haga lura, jew almenu rrikonoxxa jew ma kkontrastax l-ezistenza tal vizzju</u> ... "

....

"Dan appena premess ghandu jfisser illi una volta tivverifika ruhha d-dekadenza, l-akkwirent jista' jirrikupra d-dritt tieghu ghall-azzjoni in

garanzija fil-kaz biss li l-venditur jirrikonoxxi l-ezistenza tad-difett jew dan addirittura jirrinunzja ghad-dekadenza nnifisha;

"Ir-rikonoxximent da parte tal-venditur tal-vizzju fl-oggett mibjugh akkumpanjat mill-impenn ta' l-eliminazzjoni tad-difett jaghti fil-fehma ta' din il-Qorti lok ghall-obbligazzjoni awtonoma gdida, novattiva ta' dik l obbligazzjoni originarja tal-garanzija ghall-vizzji okkulti;*'*

18. Sa dak iż-żmien ma kienet saret l-ebda kawża, ovvjament għar raġuni li kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-appellanti ser jirrimedjaw għad difett li tfaċċa wara l-bejgħ tal-fond lill-appellata. Fil-fatt hekk għamlu, iżda hu evidenti li l-problema hemm baqgħet. Hu ovvju li f'dawk iċ-ċirkostanzi ma kien hemm l-ebda skop jew ġustifikazzjoni sabiex l-appellata tippreżenta kawża."

Ikkunsidrat magħmula din ir-rassenja ġurisprudenzjali li rriżulta mill-provi li meta l-atturi bdew jesperjenzaw l-ewwel problemi partikolarment b'ingress ta' ilma fl-istess żmien li xtraw il-proprjeta' fl-2008, il-konvenuta kienet hi stess u a spejjeż tagħha li nkarigat lis-soċjeta' Halmann Vella biex twettaq xogħlijiet estensivi fit-terrazzin tal-atturi ħalli tiġi rattifikata l-problema. **Dawn ix-xogħlijiet bdew fit-30 ta' Ġunju 2009 u tterminaw fl-10 ta' Settembru 2009**.

Huwa minnu li ma kienx qabel l-2012 li l-atturi reġgħu rċevew ilment minn Michael Shulyak, is-sid ta' wieħed miż-żewġ fondi sottostanti dwar ingress ta' ilma. Pero' għal darb' oħra l-MIDI reġgħet iffinanzjat ix-xogħlijiet meħtieġa biex saru riparazzjonijiet li, għal xi żmien dehru li ndirizzaw il-problema jew almenu parti minnha.

Meta mbagħad f'Settembru 2013 l-attur reġa' beda jirċievi mingħand Shulyak li kien qed jerġa jidħollu l-ilma fl-appartament, l-attur informa lil John Cassar tal-MIDI sabiex tinstab soluzzjoni. Wara li l-partijiet iltaqgħu f'Ottubru 2013, kienet il-konvenuta **li għal darb' oħra refgħet ir-responsabbilta' tal-problema u għamlet tajjeb finanzjarjament għax-xogħlijiet estensivi li twettqu fil-proprjeta' tal-atturi**.

Kien fil-5 ta' Marzu 2015 li l-attur reġa' ġie nfurmat minn Shulyak li kien qed jerġa' jidħollu l-ilma fl-appartament u minn naħa tiegħu reġa' nforma lir-rappreżentanti tal-konvenuta. Fit-23 t'April 2015 iltaqgħu fl-uffiċini tal-MIDI. Fid-29 t'April 2015, f'email minn Luke Coppini tal-MIDI kien iddikjara li l-konvenuta kienet lesta li tagħmel tajjeb għal kwalunkwe responsabbilta' li setgħet tiġi assenjata lilha mill-perit inkarigat Christian Spiteri *("As discussed we confirm our position that MIDI will pay its share of costs on which it will be assigned responsibility by Perit Spiteri.")*. L-ewwel rapport tal-perit Spiteri ħareġ fis-16 t'Ottubru 2015 filwaqt li t-tieni rapport tiegħu kien datat 14 ta' Novembru 2015. **Ir-rapport finali tiegħu ħareġ fit-22 ta' Ġunju 2016 u kien hemmhekk li attribwixxa d-difetti bħala naxxenti mis-sistema tal-*waterproofing membrane*. Mela kien minn dakinhar li ġie kkonfermat is-sors tal-problema tad-difett latenti in kwistjoni.**

Mela la sa dan iż-żmien l-aħħar indikat, il-konvenuta kienet aċċettat li ġġorr ir-responsabbiltajiet li setgħu jiġu attribwibbli lilha mill-perit Spiteri fil-konklużjonijiet tiegħu, ma kien hemm ebda lok li l-atturi jintavolaw xi proċeduri kontriha f'dak l-istadju u dan kif rikonoxxut anke fil-ġurisprudenza ċitata. Inoltre, dan ir-rikonoxximent da parti tal-konvenuta kien qiegħed kull darba jservi ta' **renova** għat-terminu ta' dekadenza kif anke stabbilit mill-ġurisprudenza surriferita.

Iżżid ma' dan li meta, kif fil-każ odjern, id-difett ikun tali li jdum jimmanifesta ruħu naraw li ingħad hekk fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **George Borg Marks u Joan Borg Marks v. Yolo Properties Limited (C 61093)**[21]**:**

> *"Fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Zammit et vs Louis Muscat*[22]*5 , f'każ illi kien jitratta wkoll dwar difetti strutturali illi kienu moħbija fil-waqt tal-bejgħ: "Issa skont il-ġurisprudenza, id-"dies scientiae" ma hux dak li fih tiġi notata jew riskontrata rregolarita' fil-funzjonament, imma huwa dak li fih jiġi aċċertat id-difett (Muscat Baldacchino v. Vincenti Kind, deċiża minn din il-Qorti fit-18 ta' Ottubru 1963). Kif qalet din il-Qorti fil-kawża Florian v. Desira, deċiża fid-9 ta' Ġunju 1969 "jekk id-difett jimmanifesta ruħu gradatament u progressivament, mhux raġonevoli li wieħed jistenna li l-attur kellu jaċċerta ruħu mid-difett proprju ma' l-ewwel sinjali; id-'dies scientiae' hu dak li fih jiġi definittivament aċċertat id-difett". Min-naħa l-oħra, meta d-difett jibqa' kostantement jimmanifesta ruħu fl-oġġett u dan għal perjodu twil, il-kompratur għandu jirrealizza li l-oġġett kien definittivament difettuż u għandu jaġixxi kif trid il-liġi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża Dimech v. Xuereb, deċiża fil-15 ta' Diċembru 1998, meta jkun hemm "dubju raġjonevoli" li l-oġġett hu difettuż, ix-xerrej għandu jinvestiga u, jekk hemm bżonn, jikkonsulta ruħu ma' min hu edott fil-materja biex*

[21] Deċiża fil-25 ta' Jannar, 2023. Rikors numru 645/21/2 AJD

[22] 5 Appell Ċivili Nru 409/1990/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 1 ta' Frar 2008.

jivverifika fuq in-natura tal-ħsara. Il-liġi għandha kull interess li tassigura kemm jista' jkun malajr iċċertezza tar-rabta kuntrattwali, li ma għandhiex titħalla sospiża meta javveraw ruħhom ċirkostanzi li jpoġġuha fid-dubju.

Hu minnu li l-aħjar mod kif jiġi aċċertat difett f'bini huwa li l-bini jiġi eżaminat minn perit tekniku, pero', din l-ispezzjoni trid tiġi mitluba fiż-żmien opportun, u x-xerrej ma jistax jibqa' jtawwal iż-żmien, mingħajr ma l-azzjoni tiġi preskritta kontrih, sempliċement billi jdum ma jqabbad perit sabiex isiru l-verifiki neċessarji. Hekk per eżempju fil-kawża Mifsud v. Sant, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' April 2004, il-Qorti qalet li d-difetti indikati ġew definittivament riskontrati u aċċertati meta l-perit inkarigat mill-attur eżamina l-fond u ħejja rapport. Dan, pero', seħħ għax wara li l-attur induna li l-konsentura "donnha kibret ftit", hu mill-ewwel ħa parir legali u inkariga perit biex jeżamina l-fond. Hekk ukoll filkawża Tabone v. Gauci, deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Settembru 2006, id-difetti ġew innotati f'Diċembru tal-1993, u ftit wara ġie kkonsultat perit li ħareġ rapport f'Mejju tal-1994"

Dan qed jiġi riportat għax ġialadarba kif ingħad is-soċjeta' konvenuta kienet da parti tagħha fil-maġġor parti qed tirrikonoxxi r-responsabbilta' tagħha, u b'hekk fdata mill-attur, dan m'għandux jimmilita kontrih għax hu baqa' jissenjala dan lilha u hi kull darba tassumi fuqha l-obbligu ta' riparazzjoni li l-Qorti tqis bħala renova. Mod ieħor is-soċjeta' konvenuta setgħet faċilment takkomoda lill-attur fl-ilmenti tiegħu sakemm jgħaddi t-trapass taż-żmien dekadenzjali.

Tfakkar li l-kawża odjerna ġiet intavolata fid-**29 t'Awwissu 2016** u għalhekk l-azzjoni saret entro t-terminu ta' dekadenza fiċ-ċirkustanzi kif żviluppaw fil-każ odjern kif senjalat.

Jiġi innutat ukoll li għalkemm f'email datat 6 ta' Novembru 2015, Darren Azzopardi tal-MIDI kiteb li huma ma kinux qed jassumu responsabbilta', huwa kkonferma li l-konvenuta kienet qed twettaq xi xogħlijiet irrakkomandati mill-perit Spiteri fl-ewwel rapport tiegħu. **Dan 9 xhur qabel ma ġiet intavolata l-kawża odjerna.**

L-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

Ċ. MERTU

Permezz tal-**ewwel talba** l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara illi l-*penthouse* proprjeta' tagħhom mertu ta' din il-kawża hija kolpita b'difetti latenti.

L-artikolu 1424 et seq tal-Kap16 jipprovdu hekk –

> *"1424. Il-bejjiegħ hu obbligat jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa illi jagħmluha mhux tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar, li kieku kien jaf bihom.*
>
> *1425. Il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru, illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu.*
>
> *1426. Iżda, huwa jwieġeb għad-difetti li ma jidhrux, ukoll jekk ma kienx jaf bihom, kemm-il darba ma jkunx ftiehem li, f'dan il-każ, m'għandux ikun obbligat għal ebda garanzija."*

Konsegwentement fit-**tieni talba** qed jitolbu li jkunu ntitolati li jżommu l-proprjeta' *de quo* u li jitolbu lura dik il-biċċa mill-prezz li għandha tiġi stabbilita mill-istess Qorti. Imbagħad fit-**tielet u r-raba' talba** qed jitolbu l-likwidazzjoni u l-ħlas tal-ammont mill-prezz tal-bejgħ li għandu jintradd lura lill-atturi.

Dawn it-talbiet huma mibnija fuq l-azzjoni stimatorja ai termini tal-**artikolu 1427 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** li jipprovdi hekk -

> *"Fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 1424 u 1426, ix-xerrej jista' jagħżel, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni redibitorja, li jagħti lura l-ħaġa u jitlob ir-radd tal-prezz, inkella, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni stimatorja, li jżomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-qorti."*

Dwar l-azzjoni stimatorja ingħad hekk fil-każ **Andrew Ransley v Harold Felice deċiż fis-16 ta' Novembru 2017-**

> *"8. Permezz ta' din l-azzjoni, l-Attur qiegħed jitlob li mill-prezz jitnaqqas tant ammont u li jintradd lura lilu, b'konsegwenza tad-difett moħbi, fil-waqt li jibqa' jżomm il-ħaġa mixtrija. Din hija għalhekk l-azzjoni magħrufa bħala l- "actio aestimatoria" ossia "quanti minoris".*
>
> *9. Għalhekk din il-Qorti ser tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fid-dawl ta' din l-azzjoni fil-kuntest tal-fatti li jemerġu mill-atti tal-kawża.*
>
> *10. Stabbilita x-xorta ta' azzjoni mill-ewwel issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet, **Tancred Manfre' -vs- Carmel sive Charles Micallef** tal-Qorti Ċivili Prim' Awla per Imħallef Joseph R. Micallef tad-9 ta' Frar 2012, fejn il-Qorti kellha dan xi tgħid dwar din l-azzjoni:-*
>
> *"l-azzjoni stimatorja (jew kif magħrufa wkoll bħala quanti minoris) hija rimedju mogħti mil-liġi lix-xerrej fir-rabta li l-bejjiegħ tiegħu*

għandu li jiggarantixxi li jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa li jagħmluha mhix tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar li kieku kien jaf bihom (Art. 1424 tal-Kap 16);

Illi l-imsemmija azzjoni hija mħarsa b'dak li jgħid l-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili u li jagħti lix-xerrej l-għażla ta' waħda minn żewġ azzjonijiet f'każ li joħorġu difetti mistura fil-ħaġa mixtrija: jew l-għażla li jħoll il-kuntratt u jitlob ir-radd lura tal-prezz imħallas, jew li jżomm il-ħaġa mixtrija imma jitlob lura l- biċċa mill-prezz li l-Qorti tistabilixxi. Din l-azzjoni tgħodd kemm jekk il-ħaġa mixtrija tkun mobbli u kif ukoll, bħal f'dan il-każ, jekk tkun immobbli;

Illi minn kliem il-liġi, jidher ċar li mhux kull difett jgħodd biex isejjes l-azzjoni. Ibda biex, irid ikun difett li ma jkunx jidher fil-waqt li jkun sar il-bejgħ (P.A. NC 23.4.2004 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Mifsud et vs Joseph Sant et*** *(mhix appellata). Minbarra dan, irid ikun ukoll nuqqas li jagħmel il-ħaġa mixtrija mhux tajba għall-użu li għaliha nxtrat jew li jnaqqas hekk il-valur tagħha li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz anqas;*

Illi biex nuqqas f'ħaġa jitqies bħala difett għall-finijiet tal-azzjoni estimatorja, jeħtieġ li jkun "annormalita' jew imperfezzjoni, gwast jew avarija li tiġi riskontrata fil-ħaġa u li, aktar jew anqas, tneħħilha l-attitudini għall-użu jew il-bonta' jew l-integrita' tagħha" (App. Ċiv. 29.1.1954 fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Petroni noe*** *(Kollez. Vol: XXXVIII.i.279).*

Minbarra dan, dawk il-vizzji jridu jkunu gravi u kienu jinsabu fil-ħaġa mibjugħa sa minn qabel il-bejgħ u baqgħu hekk jeżistu fil-waqt tal-bejgħ. Fuq kollox, dawk id-difetti jridu jkunu tali li x-xerrej ma setax jintebaħ bihom meta jagħmel eżami serju u għaqli tal-ħaġa meqjusa l-ħila u l-għarfien tiegħu fiċ-ċirkostanzi (P.A. 4.11.1957 fil-kawża fl-ismijiet ***Moore noe vs Falzon et*** *(Kollez. Vol: XLI.ii.1134)). Huwa stabilit ukoll li l-piż tal-prova li d-difett kien wieħed moħbi jaqa' fuq l-attur xerrej u jekk ikun hemm dubju, dan imur favur il-bejjiegħ imħarrek (P.A. NC 28.1.2005 fil-kawża fl-ismijiet* ***Mark Farruġia et vs Michael Arthur Williams et*** *(mhix appellata));"*

Ferm il-premess, l-atturi odjerni *qua* x-xerrejja għandhom l-obbligu li jaġixxu ta' *bonus pater familias* billi jwettqu l-verifiki kollha meħtieġa b'rabta mal-istat u l-kundizzjoni ta' dak li beħsiebhom jixtru. Huma ma jistax ikollhom suċċess fil-pretensjonijiet avvanzati f'dawn il-proċeduri jekk jirriżulta li dak li qed jilmentaw dwaru seta' ġie skopert qabel ma seħħ ix-xiri.

Fil-każ **Giuseppe Gerada vs Salvu Attard**[23] il-Qorti qalet hekk –

> *"Il-leġislatur impliċitament jimponi lill-kompratur l-obbligu li jivverifika l-istat u l-kondizzjoni tal-ħaġa, taħt il-piena li ma jkunx jista' mbagħad jissolleva ebda reklam għall-vizzji apparenti li minnhom il-ħaġa tkun affetta; u din il-verifika għandu jagħmilha bid-diliġenza konsweta li juża l-bonus pater familias, u mingħajr distinzjoni jekk il-verifika tippreżentax fil-fatt diffikultajiet kbar jew żgħar, billi l-liġi, meta ġġiegħel tiddependi l-apparenza tal-vizzju miċ-ċirkustanzi li l-kmpratur seta' jinduna bih, ma tibbaża bl-ebda mod la għall-mezzi li bihom għandu jinqeda, u lanqas għall-ostakoli maġġuri jew minuri li kellu bżonn jissupera, naturalment sakemm il-konoxxenza tal-vizzju ma tkunx tippreżenta diffikulta' tali li, nonostanti l-eżerċizzju ta' l-imsemmija diliġenza, il-vizzju ma jkunx jista' jiġi skopert; u jekk ix-xerrej ma jkunx kapaċi jivverifika hu personalment il-ħaġa, għall-inesperjenza jew imperizja tiegħu, għandu f'dan il-każ jisserva jew jassisti ruħu minn persuna prattika u esperta; u jekk ma jagħmilx hekk, ma jkunx jista' jgħid li adempixxa dan l-obbligu tiegħu, l-għaliex dan hu wieħed mill-każi li fihom għandha tiġi applikata r-regola imperita culpae adnumeratur sakemm naturalment, dan jiġi ntiż in relazzjoni għal dik ta' l-ordinarja u konsweta diliġenza ta' eżami li aktar il-fuq ġiet aċċennata; għaliex il-liġi ma teżiġix xogħol li mhux soltu jsir, eżami diffiċli u komplikat, provi tekniċi, esperimenti twal, imma almenu eżami pju o meno akkurat ta' bniedem prattiku."*

[23] Sentenza datata 6 ta' November 1959, ċitata fil-ktieb "L-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili – Volume A" tal-mibki Imħallef Emeritu Philip Sciberras paġna 559

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza l-Qorti tqis li l-iter tal-provi mressqa juri li għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, ma kienx possibbli li fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratt tas-26 ta' Frar 2008 l-atturi jkunu konsapevoli tad-difetti latenti li kien hemm fil-proprjeta' mixtrija minnhom. Lanqas kien hemm xi difetti li l-atturi setgħu jindunaw bihom waħedhom.

L-attur stess jikkonferma li sad-data tal-iffirmar tal-kuntratt il-proprjeta' kienet lesta u fi stat *finished* skont l-ispecifications maqbula u esegwiti mill-konvenuta.

Ta' mportanza għalina li l-konvenuta stess ipproduċiet ċertifikat tal-professur Alex Torpiano datat 12 ta' Lulju 2007, li juri li ftit xhur biss qabel ma ġie konkluż il-bejgħ, il-proprjeta' kienet ċertifikata bħala kompluta u mibnija skont il-permessi relattivi u bi standard tajjeb ta' *workmanship*.

Il-Qorti għalhekk tikkonkludi li ma kienx hemm nuqqasijiet da parti tal-atturi li setgħu juru li ma aġixxewx ta' *bonus pater familias* qabel ma ffirmaw il-kuntratt relattiv jew li jimmilitaw kontrih fir-rigward.

Mingħajr ma ssir ripetizzjoni inutli tal-provi mressqa, jidher ċar li fuq medda ta' snin kellhom isiru numru ta' testijiet tekniċi u speċjalizzati flimkien max-xogħlijiet relattivi meħtieġa sabiex is-sors tal-problemi lamentati ġew identifikati u rimedjati. F'dan kollu l-atturi kienu dejjem tempestivi u proattivi fis-sens li

mhux biss irrapurtaw mill-ewwel lill-konvenuta kull darba li rċevew l-ilmenti mingħand Michael Shulyak imma wkoll, fejn possibbli, kienu jsusu wara l-konvenuta biex tara li l-problema tal-ingress tal-ilma u s-sors tiegħu tiġi solvuta mill-aktar fis.

Inoltre, jiġi nnutat ukoll li għalkemm fil-kawża odjerna l-konvenuta qegħda tiċħad kwalunkwe responsabbilta', l-aġir tagħha matul il-maġġor parti tas-snin li fihom tressqu l-ilmenti dwar l-ingress tal-ilma, juri li hija aċċettat (anke jekk taċitament) ir-responsabbilta' għal dawn in-nuqqasijiet u ħallset hija stess għat-testijiet u nvestigazzjonijiet tekniċi u għax-xogħlijiet meħtieġa bil-għan li ma jibqax ikun hemm perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-atturi għal dak sottostanti.

Partikolarment fid-dawl tar-riżultanzi li ħarġu mix-xhieda tal-perit Christian Spiteri u mit-testijiet u konklużjonijiet tiegħu intwera li l-problema kienet ġejja mid-drainage u waterproofing systems li kienet installati fil-fond mill-MIDI jew kuntratturi nkarigati minnhom. Ir-responabbilta' tal-installar u l-mod kif saru hija u tibqa' fuq il-konvenuta li żgur kienet konsapevoli tad-dettalji kollha relattivi dwarhom. L-atturi ma setgħux ikunu jafu dawn id-dettalji għax kif ingħad il-fond inxtara fi stat finished. Anzi rriżulta li la l-atturi u lanqas il-perit Spiteri ma ngħataw kopja jew aċċess għall-built-in drawings relattivi mill-konvenuta.

Għall-kompletezza u għal kull buon fini, dettal żgħir li iżda l-Qorti ma tistax tħalli inosservat huwa dak li xehed b'mod mhux kontradett l-amministratur tal-komun tal-kumpless Mark Kevin Camilleri (fol 146 et seq) fejn qal li l-problema kienet prattikament fil-*penthouses* kollha. Anke l-prof Alex Torpiano ikkonferma dan. Dan iservi biex isaħħaħ il-fehma tal-Qorti li l-problemi fil-workmanship fil-binjiet li biegħet il-konvenuta fil-kumpless kienu estiżi għal aktar minn proprjeta' waħda **u b'dan kienet taf biss il-konvenuta.**

Mill-assjem tal-provi ma jirriżultax għalhekk lanqas li l-problema kienet waħda dovuta għal nuqqas ta' manutenzjoni da parti tal-atturi kif allegat mill-konvenuta. Raġġunti dawn il-konklużjonijiet **il-Qorti hija sodisfatta sal-grad rikjest mill-liġi li l-ewwel talba tal-atturi għandha tintlaqa'.**

Il-Qorti tqis li għalhekk **għandhom jintlaqgħu t-tieni, t-tielet u r-raba' talba** tal-atturi bil-mod kif ser jingħad.

L-unika prova konkreta li tressqet f'dan ir-rigward hija b'mistoqsija li saret lill-perit Christian Spiteri fix-xhieda tiegħu[24] -

> *"Dr Desira: Meta jien niġi biex nixtrih kemm innaqqas minnu jekk inkun na b'dad-difett?*

[24] Fol 140

> *Xhud: Minn xix għaddejna, dal-hassle kollu jekk wieħed jista' jagħti valur għalih, jien kont involut għal sena u fuqhom ukoll kienet very taxing on me, nista' nimmaġina fuq is-sid innifsu, naħseb ikollu l-kuraġġ jidħol għal problema bħal dik, definitely kont noffri 25% sa 30% inqas mill-valur….."*

Il-Qorti wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ tasal għall-konklużjoni li *arbitrio boni viri l*-atturi għandhom jingħataw lura 20% mill-prezz imħallas minnhom.[25]

Fil-kuntratt ta' kompro-vendita tas-26 ta' Frar 2008 jirriżulta li l-prezz li l-atturi ħallsu għall-appartament huwa ta' €1,057,535.52 u għalhekk **il-konvenuta għandha ttihom lura s-somma ta' €211,507.10.**

Fit-talbiet enumerati minn ħamsa sa tmienja l-atturi qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li ai termini tal-artikolu 1429 (1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-konvenuta kienet taf bl-imsemmija difetti fiż-żmien li bgħetitilhom il-proprjeta' u għalhekk trid tagħmel tajjeb ukoll għad-danni li ġarrbu minbarra li troddilhom lura biċċa mill-prezz.

In vista ta' dak li rriżulta tqis li l-kumpanija konvenuta għandha titqies responsabbli għal tali danni. Konsegwentement il-Qorti għandha tillikwida dawn

[25] Ara fir-rigward id-deċiżjoni fl-ismijiet **Roberta Pisani v. Mark Galea et.** deċiża 17 ta' Marzu, 2021

id-danni u tordna lill-istess konvenuta sabiex tħallas lill-atturi tali somma hekk likwidata.

L-artikolu 1429 (1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk -

> *"Jekk il-bejjiegħ kien jaf bid-difetti tal-ħaġa mibjugħa,hu obbligat mhux biss li jrodd il-prezz li jkun irċieva iżda wkoll li jħallas id-danni lix-xerrej."*

Imbagħad, it-tieni sub-inċiż ta' dan l-artikolu jipprovdi hekk -

> *"Jekk il-bejjiegħ ma kienx jaf bid-difetti tal-ħaġa, hu obbligat biss irodd il-prezz u jħallas lix-xerrej l-ispejjeż li jkollhom x'jaqsmu mal-bejgħ."*

Kif aċċennat fis-suespost, u fuq bażi ta' probabbilta' l-Qorti temmen li l-konvenuta kellha l-konsapevolezza ta' dawn id-difetti latenti. Apparti li l-bini u l-*finishings* kienu kollha responsabbilta' tagħha, hi kienet l-unika li kellha fil-pussess tagħha l-built in drawings tal-fond mertu tal-kawża u għalhekk setgħet tidentifika tali difett anke minn qabel ma seħħ il-bejgħ, irrispettivament jekk hux waħedha jew permezz ta' għajnuna teknika.

Fil-fehma tal-Qorti jkompli jimmilita kontra tagħha l-fatt li hija, mingħajr ebda raġuni valida baqgħet qatt ma pprovdiet lill-espert tekniku nkarigat u lill-atturi l-built in drawings.

Fl-affidavit tiegħu a fol 61 et seq l-attur elenka d-danni pretiżi minnhom u a fol 254 ikkonferma li l-ammonti fil-fatturi esebiti huma kollha marbuta mal-problema li kien hemm u li hi mertu tal-kawża. Dwarhom il-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

1. Il-ħlas li sar għal servizzi tekniċi peritali – ġiet esebita l-irċevuta datata l-1 t'Awwissu 2016 fl-ammont ta' €2,360[26]. Dan il-ħlas kien b'rabta ma' spezzjoni, rapporti u disinn ta' sistema ġdida ta' waterproofing għall-penthouse tal-atturi. Peress li f'dak l-istadju l-konvenuta kienet qed tirrifjuta li tagħmel tajjeb għal dawn l-ispejjeż, u peress li dawn huma direttament konnessi mal-mertu tal-kawża, allura **t-talba għall-ħlas ta' danni fis-somma ta' €2,360 ser tintlaqa'.**

2. Sales Order datata 22 ta' Lulju 2016[27] u l-irċevuta relattiva[28] għal xiri ta' madum u materjal għat-twaħħil tiegħu fl-ammont ta' €8,800.67. Dan huwa kompatibbli mal-perjodu li fih kien qed isir ir-rimpjazzar tal-madum tat-

[26] Fol 95
[27] Fol 96
[28] Fo, 233

terrazzin. Dwar din l-irċevuta huwa xehed li x-xiri tal-madum ma kienx intiż bħala upgrade[29]. Ma nġiebet ebda prova li turi li l-ispiża għal dan il-madum kienet esaġerata tenut anke kont tal-fatt li l-finishings ta' din il-penthouse kienu high-end u t-terrazzin ma kienx żgħir fid-daqs. A kontrario ta' daqs konsiderevoli. **Il-Qorti sejra tilqa' din it-talba għall-ħlas ta' danni fis-somma ta' €8,800.67.**

3. Riċevuti maħruġa minn Sonny Borg[30] għal xogħlijiet imwettqa fil-fond tal-atturi matul il-perjodu 2016 u 2017. Borg kien anke xehed fil-kawża dwar ix-xogħlijiet magħmula. Il-Qorti ma ssib ebda raġuni valida biex tiskarta dawn l-irċevuti u għalhekk **sejra tilqa' din it-talba għall-ħlas ta' danni fis-somma ta' €34,067.60.**

4. L-atturi qed jitolbu wkoll il-ħlas tas-somma ta' €16,500 (VAT eskluża) għal 3 xhur telf ta' kiri tal-appartament, liema somma naqqsu mill-kera dovuta mill-inkwilini stante l-inkonvenjent li ma setgħux jużaw it-terrazzin matul dak il-perjodu u kellhom ukoll joħorġu mill-appartament f'dak il-perjodu. Komunikazzjoni bl-emails f'dan ir-rigward mibgħuta fl-2016 ġiet esebita in

[29] Fol 254
[30] Fol 97 et seq

atti[31]. **Il-Qorti sejra tilqa' din it-talba għall-ħlas ta' danni fis-somma ta' €16,500.**

5. L-atturi qed jitolbu l-ħlas ta' €1,000 VAT inkluż għat-tindif tal-appartament, imħallsin mill-inkwilini u dedotti mill-ħlas tal-kirja. L-atturi pproduċew il-korrispondenza elettronika relattiva f'dan ir-rigward[32]. **Il-Qorti sejra tilqa' din it-talba għall-ħlas ta' danni fis-somma ta' €1,000.**

6. Talba oħra hija dik għall-ħlas tas-somma ta' €240.60 imħallas għall-ħsarat lill-fond sottostanti. Din hija koperta bid-dokumenti relattivi[33] u allura **tali talba għall-ħlas ta' €240.60 ser tintlaqa'.**

7. L-atturi qed jitolbu l-ħlas tas-somma ta' €4,720 għal spejjeż legali inkluż il-VAT. Ġiet prodotta riċevuta maħruġa mill-avukat tal-attur fis-somma ta' €4531.20[34]. **Il-Qorti sejra tilqa' din it-talba limitatament fis-somma ta' €4531.20.**

[31] Fol 234 et seq
[32] Fol 236
[33] Fol 108 u fol 237 et seq
[34] Fol 239

8. Fl-affidavit ulterjuri tiegħu l-attur jelenka somma ulterjuri ta' danni subiti li fit-total tagħha tammonta għal €41,761.88 li tkopri diversi spejjeż marbuta max-xogħlijiet li saru fil-proprjeta' tal-atturi kif ukoll ħlasijiet li kellhom isiru lil terzi ġirien li ġew affetwati b'dawn ix-xogħlijiet. Id-dokumenti relattivi li jkopru kull waħda minnhom huma esebiti a fol 294 et seq. **Il-Qorti sejra tilqa' din it-talba għall-ħlas tas-somma totali ta' €41,761.88.**

TOTAL TA' DANNI: €109,261.95

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet, il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta ser jiġu miċħuda.

Fiċ-ċirkostanzi l-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tal-konvenuta flimkien ma' l-imgħaxijiet mitluba mill-atturi li għandhom jibdew jiddekorru millum.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi –

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta MIDI p.l.c;**

2. **Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara illi l-appartament ossija penthouse internament enumerat sbatax (17) u li jinsab fid-disa' u l-ogħla sular tal-blokka magħrufa bħala T4B, formanti parti mill-**

kumpless ta' bini bl-isem ta' "Caravaggio Court" ġewwa t-Tigne South Development, f'Tigne' Point, tas-Sliema, hija kolpita b'difetti latenti;

3. **Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-atturi huma intitolati illi jżommu l-proprjeta' de quo u li jitolbu lura dik il-biċċa mill-prezz li ġiet illum stabbilita minn dina l-Onorabbli Qorti;**

4. **Tilqa' t-tielet talba u tillikwida s-somma ta' mitejn u ħdax -il elf ħames mija u seba' Ewro u għaxar ċenteżmi (€211,507.10) li l-konvenuta għandha trodd lura lill-atturi minħabba dawk id-difetti, ai termini tal-artikolu 1427 et seq tal-Kodiċi Ċivili;**

5. **Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lis-soċjeta` konvenuta sabiex tħallas lill-atturi tali somma mill-prezz hekk likwidata;**

6. **Tilqa' l-ħames talba u tiddikjara li, għall-finijiet tal-artikolu 1429(1) tal-istess Kodiċi, l-kumpannija konvenuta kienet taf bl-imsemmija difetti fiż-żmien li bgħetitilhom il-proprjeta' u għalhekk trid tagħmel tajjeb ukoll għad-danni li ġarrbu minbarra li troddilhom lura biċċa mill-prezz kif mitlub;**

7. Tilqa' s-sitt talba u tiddikjara illi kumpanija konvenuta hi responsabbli għad-danni mġarrba mill-atturi;

8. Tilqa' s-seba' talba u tillikwida s-somma globali ta' mija u disat elef mitejn u wieħed u sittin Ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€109,261.95) li s-soċjeta' konvenuta għandha tħallas lill-atturi, in linea ta' danni, għall-finijiet tal-artikolu 1429(1) tal-Kodiċi Ċivili;

9. Tilqa' t-tmien talba u tikkundanna lis-soċjeta` konvenuta sabiex tħallas lill-atturi s-somma msemmija likwidata in linea ta' danni;

10. L-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tal-konvenuta flimkien mal-imgħaxijiet legali li għandhom jibdew jiddekorru millum sad-data tal-pagament effettiv.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.