MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta ta' l-4 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 724/2009

St. George`s Park Company Limited (C264)

kontra

Saveway Limited (C5172)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-23 ta` Lulju 2009 li jaqra hekk –

1. Illi permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa tas-6 ta` Marzu 1989 (Dok. A), is-socjeta` konvenuta bieghet u ttrasferiet lis-socjeta` "The Home Centre (G'Mangia) Ltd." hames (5) hwienet bin-numri mhux ufficjali wiehed, tnejn, tlieta, erbgha u hamsa (1, 2, 3, 4, 5) illum interkomunikati b`tali mod li jiffurmaw showroom wahda formanti parti minn block ta` bini minghajr numru ufficjali izda maghruf bhala "Calypso Court", f`Saint Luke`s Square, Gwardamangia u liema block ta` bini jikkonsisti f`sitt flats, il-hames hwienet hawn deskritti li huma sottoposti ghall-istess flats u garage ;

2. Illi s-socjeta` kompatrici "Home Centre (G'Mangia) Limited giet amalgamata fis-socjeta` attrici St. George`s Park Company Limited fil-25 ta` Settembru 2000 kif jidher mid-dokument hawn anness bhala dokument B ;

3. Illi ricentement tfaccaw difetti serji konsistenti fi xquq fil-pilastri li kellhom jigu nvestigati billi setghu jeffettwaw l-istabilita` tal-blokk kollu fuq deskritt ;

4. Illi gew inkarigati zewg periti sabiex jikkonstataw kemm il-hsara u kif ukoll il-perikolu u sar anke access fl-ahhar ta` Lulju 2008 fejn il-Perit Alan Saliba rrilaxxja rapport datat 25 ta` Lulju 2008, (Dok. C) fejn itenni li kien hemm difetti latenti fil-kolonni li mmanifestaw ruhhom minhabba li dawn ma nbnewx skond is-sengha u l-arti ;

5. Illi fit-12 ta` Settembru 2008 sar access iehor fuq il-post fejn kienu prezenti John Tanti, direttur tas-socjeta` konvenuta, is-surveyor tieghu Felic Mifsud, il-Perit tieghu Godwin Zammit, Anthony Borg, u l-Perit tas-socjeta` attrici Edgar Rossignaud ;

6. Illi fl-14 ta` Mejju 2009 il-Perit Edgar Rossignaud irrilaxxja r-rapport tieghu (Dok. D) fejn ikkonferma li wara li kixef il-konkos tal-pilastri rrizulta li dawn ma kinux mibnija skond l-arti u s-sengha ;

7. Illi dawn id-difetti inaqqsu serjament il-valur tal-proprjeta` mixtrija fuq deskritta ;

8. Illi minkejja li s-socjeta` konvenuta giet interpellata b`ittra ufficjali tat-13 ta` Awissu 2008 biex taddivjeni ghal ftehim bonarju dwar il-hlas ta` spejjez ghar-riparazzjoni strutturali fuq imsemmija, huma baqghu inadempjenti ;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tghid is-socjeta` konvenuta, ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi jezistu difetti okkulti fil-fond mibjugh mis-socjeta` konvenuta bil-kuntratt tan-Nutar Clyde La Rosa tas-6 ta` Marzu 1989 (Dok. A) ;

2. Tillikwida dik il-parti tal-prezz li s-socjeta` konvenuta ghandha trodd lura minhabba dawk id-difetti, jekk hemm bzonn b`opera ta` periti nominandi ;

3. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta trodd lura dik il-parti tal-prezz hekk likwidata, flimkien mal-imghax u spejjez, b`dan illi s-socjeta` attrici tibqa` sid il-fond.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-13 ta` Awissu 2008 kontra s-socjeta` konvenuta li r-rapprezentanti guridici taghha huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija attici u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fl-10 ta` Settembru 2009 li taqra hekk –

1. Preliminarjament ma jirrizultax li Anthony Borg, li halef ir-Rikors Guramentat, ghandu r-rapprezentanza guridika tas-socjeta` attrici u konsegwentement l-azzjoni attrici hi nulla.

2. Fil-meritu u bla pregudizzju ghal premess, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici stante li l-hsarat li llum hi qed tilmenta minnhom, ormai 20 sena wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` bejgh, ma humiex attribwibbli ghal difetti okkulti fil-fond lilha trasferit, kif qed jigi minnha issa allegat.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kumpannija konvenuta u l-lista tax-xhieda ndikati minnha.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-5 ta` Novembru 2009 fejn wara li qieset il-fatt illi n-natura tal-kawza kien jimmerita li l-Qorti taccedi fuq il-post, flimkien ma` perit ta` ghazla taghha, appuntat it-2 ta` Frar 2010 fit-3.00 p.m. bhala d-data u l-hin ta` l-access u hatret lill-Perit Robert Musumeci biex jassistiha.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-Perit Edgar Rossignaud.

Rat il-verbal tal-access li, fil-prezenza tal-partijiet u tad-difensuri taghhom, il-Qorti zammet fuq il-post, assistita mill-Perit Robert Musumeci.

Rat illi waqt l-access, il-partijiet qablu li meta sar il-bejgh tal-immobbli dan kien gebel u saqaf.

Rat id-digriet taghha moghti dakinhar stess tal-access fejn estendiet l-inkariku tal-Perit Robert Musumeci billi jekk ihoss illi ghandu jaccedi mill-gdid fuq il-post sabiex anke jiehu ritratti tal-post kif inhu dan ikun jista` jaghmlu, kif ukoll tatu s-setgha li jisma` x-xhieda bil-gurament sabiex jistabilixxi l-fondatezza tad-domandi attrici wara li jiehu konjizzjoni tad-domandi attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku (minn fol 45 et seq) li kienet mahlufa fl-udjenza tat-28 ta` Gunju 2011.

Rat ukoll l-atti li l-perit tekniku pprezenta flimkien mar-relazzjoni tieghu.

Rat illi fl-udjenza tat-28 ta` Gunju 2011 il-kumpannija attrici talbet illi teskuti lill-perit tekniku kif ukoll ipprezentat nota fejn talbet il-hatra ta` periti addizzjonali.

Rat id-domandi in eskussjoni li saru bil-miktub lill-perit tekniku (fol 112 et seq) u r-risposti bil-miktub tal-perit tekniku (fol 121 et seq).

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-18 ta` Ottubru 2011 fejn hatret bhala periti teknici addizzjonali lill-Periti David Pace, Godwin Abela u Valerio Schembri.

Rat ir-relazzjoni tal-periti teknici addizzjonali li kienet mahlufa fl-udjenza tas-26 ta` April 2012 (fol 138 et seq).

Rat illi fl-istess udjenza l-kumpannija attrici talbet illi teskuti lill-periti teknici addizzjonali.

Rat id-domandi in eskussjoni li saru bil-miktub lill-periti teknici addizzjonali (fol 146) u r-risposti taghhom bil-miktub (fol 150 et seq).

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-kumpannija attrici u dik responsiva tal-kumpannija konvenuta.

Semghet is-sottomissjonijiet finali bil-fomm mid-difensuri tal-partyijiet fl-udjenza tal-21 ta` Frar 2013.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-21 ta` Frar 2013 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>L-ewwel eccezzjoni</u>

L-ewwel eccezzjoni hija **<u>preliminari</u>.**

Il-kumpannija konvenuta taghti l-eccezzjoni tan-nullita` tar-rikors guramentat fuq il-pretest li skond hi ma rrizultax li Anthony Borg (li halef ir-rikors) ghandu r-rapprezentanza guridika tas-socjeta` attrici. Minkejja din l-

eccezzjoni, il-kumpannija konvenuta ma baqghetx taghmel riferenza ghaliha waqt l-iter tal-kawza – lanqas fin-nota ta` osservazzjonijiet jew fit-trattazzjoni finali tal-kawza. Dan premess, din il-Qorti tirriafferma l-principju illi n-nullita` tal-atti gudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-ligi trid li tigi mposta biss meta n-nuqqas fl-att – formali jew sostanzjali – ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta` gustizzja procedurali. Il-Qorti ghandha, kemm jista` jkun ghall-pratticita` u sabiex tevita moltiplikazzjoni ta` kawzi u spejjez zejda, tkun iebsa meta tilqa` l-eccezzjoni tan-nullita` u kemm jista` jkun issalva atti gudizzjarji, stante li att ghandu annullat biss ghal ragunijiet gravi Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti hija tal-fehma li l-eccezzjoni m`ghandhiex tkun akkolta. Mill-atti jirrizulta illi Anthony Borg kien deher fuq il-kuntratt ta` akkwist originali. Kien deher u ffirma l-atti necessarji sabiex il-kumpanija akkwirenti The Home Centre Ltd tigi amalgamata fis-socjeta` attrici. L-istess Anthony Borg deher kemm-il darba quddiem din il-Qorti in rapprezentanza tas-socjeta` attrici. Il-posizzjoni li ha Anthony Borg u l-atti li ghamel ma gewx kontradetti jew kontestati mill-kumpannija konvenuta. Irrizulta wkoll li Anthony Borg huwa l-Kap Ezekuttiv tas-socjeta` attrici. Fil-fehma ta` din il-Qorti, ghalkemm l-atti socjetarji ma kienux prodotti bhala prova, l-assjem tal-provi l-ohra akkwiziti juru li Anthony Borg ghandu kull jedd jagixxi bhala rapprezentant tal-kumpannija attrici ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni qeghda tkun **respinta**.

Ikkunsidrat :

III. Provi

Il-Perit Alan Saliba kkonferma l-kontenut ta` rapport datat 25 ta` Lulju 2008 li hejja hu u li kien esebit a fol 14C u 15. Biex wasal ghall-konkluzjonijiet, huwa acceda wkoll fuq il-post, u anke nkarika kuntrattur li kixef il-konkos fejn kienu jidhru l-konsenturi. Kien biss wara li

nkixef il-hadid li seta` jasal ghal konkluzzjonijiet tieghu. Fil-**kontroezami**, il-Perit Saliba qal illi l-ewwel darba li dahal fil-kaz kien proprju f`Lulju 2008.

Il-Perit Edgar Rossignaud ikkonferma c-certifikat tieghu tal-11 ta` Novembru 2009 (fol 30). Xehed illi huwa kien prezenti mal-Perit Saliba meta sar l-access ta` Lulju 2008. Ikkonferma l-kontenut tad-dokument a fol 16 u 17. Fil-**kontroezami**, il-Perit Rossignaud fisser illi hu u l-Perit Saliba kienu gew inkarigati mis-socjeta` attrici sabiex ihejju zewg rapporti indipendenti.

Anthony Robert Borg, Kap Ezekuttiv tas-socjeta` attrici, xehed illi fl-ahhar ta` Gunju 2008, kien ircieva telefonata minghand ir-residenti ta` fuq il-proprjeta` in kwistjoni fejn qalulu illi kien hemm problema fl-istruttura tal-*flats* taghhom. Qalu wkoll illi minn barra kienu nnotaw xi konsenturi fil-kolonni tas-*showroom*. Ghalhekk huwa mar fuq il-post u ra xquq fil-pilastri. Rega` mar fuq il-post mal-Perit Alan Saliba, u f`okkazjoni ohra wara, mar ukoll John Tanti tas-socjeta` konvenuta, mal-perit tieghu Godwin Zammit u xi nies ohra.

Fil-**kontroezami**, ix-xhud spjega li qabel is-socjeta` attrici akkwistat is-*showroom* minghand is-socjeta` konvenuta, huwa ra l-proprjeta`. Il-proprjeta` nxtrat *shell*. Ma kienx ghad hemm madum. Fil-fatt dan sar mis-socjeta` attrici aktar tard fiz-zmien wara l-akkwist tal-fond. Huwa kien ikun fuq is-sit meta kienu qeghdin isiru x-xogholijiet ghalkemm Peter Paul Testaferrata kien inkarikat mis-sorveljanza tax-xoghol.

Ix-xhud sostna li ma kienx jaf x`differenza kien hemm bejn il-livell ta` l-art fil-mument tal-kuntratt u l-livell ta` l-art meta tqieghed il-madum. Lanqas ma kien jaf jekk kienux ittiehdu prekawzjonijiet kontra l-umdita` meta tqieghed il-madum. Ippreciza li qabel kellmuh is-sidien tal-flats sovrastanti s-*showroom*, il-propjeta` kienet ilha

maghluqa madwar tlett snin. Is-*showroom* kienet gestita mis-socjeta` attrici sa l-ahhar ta` 2002. Imbaghad ghamlet sentejn mikrija u wara thalliet maghluqa.

Fir-**<u>riezami</u>**, ix-xhud qal illi meta sar l-access fejn kien prezenti l-Perit Godwin Zammit, fil-waqt illi nkixfet il-qoxra tal-konkos tal-kolonni, il-Perit Zammit esklama l-kliem – *This is bad practice.* Sostna wkoll illi bejn id-data tal-kuntratt u Gunju 2008, qatt ma ngieb ghall-attenzjoni tieghu xi lment minn terzi dwar hsarat. Ikkonferma li kien f`Gunju 2008 li osserva ghall-ewwel darba id-difetti fis-*showroom*.

<u>Peter Paul Testaferrata Moroni Viani</u> direttur tal-kumpannija attrici xehed illi dik il-kumpannija hija s-sid ta` *showroom* li taghmel parti mill-blokk Calypso Court, Saint Luke`s Square, Gwardamangia. Is-*showroom* kienet akkwistata permezz ta` kuntratt tas-6 ta` Marzu 1989 mis-socjeta` The Home Centre (G`Mangia) Ltd li wara kienet giet amalgamata fil-kumpannija St George`s Park Company Limited. Huwa kien involut direttament fin-negozjati li wasslu ghax-xiri tas-*showroom* u mar diversi drabi fis-sit qabel sar il-kuntratt tal-akkwist. Fil-bidu is-*showroom* kienet tikkonsisti minn hamest ihwienet separati, pero` kif anke jirrizulta mill-kuntratt, il-proprjeta` kienet akkwistata bhala entita` wahda u cioe` bhala *showroom* wahda, kif inhi llum. Ghal bosta snin, sar uzu mis-sit bhala *showroom* tal-*white goods* imma f`dawn l-ahhar snin il-fond baqa` maghluq. Meta l-post kien akkwistat u fi snin ta` wara, ma dehru l-ebda difetti fil-bini.

Ix-xhud kompla jixhed illi ghall-habta ta` Lulju 2008, xi residenti ta` flats sovrastanti s-*showroom* avzawhom illi kienu raw xi *hairline cracks* fil-kolonni tas-*showroom*. Ghalhekk il-kumpannija attrici nkarikat zewg periti u cioe` lill-Perit Edgar Rossignaud u lill-Perit Alan Saliba biex jaghtuha parir. Fl-24 ta` Lulju 2008 sar access fuq il-post. Huwa ma kienx prezenti *di persona* ghal dak l-access. X`irrizulta waqt dak l-access jixhed haddiehor. Bhala fatt

izda seta` jixhed illi bhala rizultat ta` l-access, huwa fehem illi fis-*showroom* kien hemm difetti serji fl-istruttura.

Ix-xhud fisser illi fil-kawza tal-lum dak li l-kumpannija attrici kienet qeghda tippretendi kien il-hlas tal-ekwivalenti fil-prezz tax-xogholijiet rimedjali li kien mehtieg illi jsiru fil-post.

Stqarr illi kieku meta xtraw il-proprjeta` kienu jafu li kien hemm bzonn li jsiru dawk ix-xogholijiet, huma kienu jhallsu prezz inqas milli hallsu sabiex jirrefletti x-xogholijiet rimedjali necessarji.

<u>Il-Perit Godwin Zammit</u> xehed illi fl-1985 kien inkarikat minn John Tanti biex ikompli l-bini fuq is-*showroom* in kwistjoni. Is-*showroom* kienet diga` mibnija izda kienet maqsuma f`numru ta` hwienet. Ghal kull hanut, kien hemm access dirett ghal Pjazza San Luqa. Il-hwienet kienu ghadhom gebel u saqaf. Wara li hargu l-permessi, beda l-bini ta` fuq li dam ghaddej madwar sena. Matul dak iz-zmien, ma kien hemm l-ebda kambjament fil-livell ta` isfel. Rega` mar fuq il-post fl-2009 meta John Tanti sejjahlu biex jispezzjona hsara li bdiet tidher fil-kolonni tas-*showroom*. Mar darbtejn fuq il-post. Kien hemm prezenti John Tanti, Anthony Borg, u l-Perit Edgar Rossignaud. Ikkonferma li kien hemm spalling fil-kolonni minhabba corrosion tal-hadid li kienet ilha hemm ghal aktar minn 25 sena. B`differenza ghal li kien hemm fl-1985, huwa nnota li fil-livell ta` isfel minflok hwienet, kien hemm *showroom* wahda, hanut wiehed kbir, bil-bibien ta` quddiem maghluqin, bieb wiehed biss mill-genb u bil-livell ta` l-art aktar oghli minn dak originali b`xi tlett filati. Il-hsara kienet kagun ta` umdita` gejja mill-art li gabet il-corrosion fil-hadid matul iz-zmien. Ma kien hemm l-ebda periklu. Fil-**<u>kontroezami</u>**, il-Perit Zammit xehed illi bejn l-1985 u l-2009, huwa qatt ma rega` mar fuq il-post.

John Tanti direttur tas-socjeta` konvenuta xehed illi kienu nbieghu hames hwienet gebel u saqaf lil The Home Centre G`Mangia Limited. Fil-hwienet, ma kienx hemm madum u lanqas art, tant li r-radam kienet hadet hsiebu l-kumpannija attrici. Wara l-bejgh ma regax resaq lejn il-post sakemm inqalghet din il-kwistjoni. Meta nqalghet il-kwistjoni u mar fuq il-post, osserva li saret *showroom* wahda u kien hemm xi hitan ta` gewwa alterati. L-art taghha kienet gholiet b`filata jew tnejn u kienet miksija bil-madum. Meta hu biegh il-propjeta`, fil-kantuniera, l-art kienet livell mat-triq mentri llum din gholiet b`filata. Meta biegh hu, in-naha ta` isfel kien zewg filati `il fuq mit-triq izda llum l-gholi zdied b`xi filata u nofs jew tnejn `il fuq. Huwa qatt ma kellu lmenti qabel inqalghet il-vertenza.

Fil-**kontroezami**, John Tanti fisser illi minkejja li fil-kuntratt kien hemm miktub li kienu qed jigu trasferiti hamest ihwienet komunikati ma` xulxin, huwa ma bieghx hekk izda biegh hames hwienet wahedhom li kellhom bieb kull wiehed ghalih. Huwa kkonferma li l-Perit Zammit kien il-perit li kien involut fl-izvilupp ta` l-arja ta` fuq il-hwienet, mhux il-perit li kien responsabbli ghall-bini tal-hwienet. L-arja kienet zviluppata xi hames snin wara li nbeniet il-propjeta` fit-terran. Il-pilastri kienu hemm mill-ewwel peress illi dawk kienu nbnew bhala parti mill-istruttura. Fil-pilastri, huwa qatt ma osserva hsara hlief meta kien imsejjah fuq il-post mill-kumpannija attrici. Ikkonferma li qabel il-kawza, saru zewg accessi li ghalihom kien prezenti l-Perit Zammit. Ma jiftakarx illi l-Perit Zammit qal li l-hsara kienet dovuta ghal *bad practice.*

Ikkunsidrat :

III. L-ewwel perizja teknika

Din il-Qorti kkonduciet access fis-*showroom* bl-isem `The Home Centre`, Pjazza San Luqa, G`Mangia, fit-2 ta` Frar 2010. Permezz ta` digriet taghha tal-5 ta` Novembru

2009, il-Qorti ordnat illi ghal dak l-access tkun assistita mill-perit tekniku Robert Musumeci. Wara li accediet fis-*showroom* in kwistjoni, il-Qorti dderigiet lill-perit tekniku sabiex jikkostata hu, mil-lat tekniku, id-difetti allegati, u jekk il-hsarat kienux naxxenti mid-difetti allegati. Taghtu wkoll s-setgha li jigbor il-provi sabiex wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet jistabilixxi l-fondatezza tad-domandi attrici. Il-perit tekniku pprezenta relazzjoni li kienet konfermata bil-gurament fit-28 ta` Gunju 2011.

1) **Kostatazzjonijiet**

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku jaghmel dawn il-kostatazzjonijiet –

1. Illi s-sit mertu ta` din il-kawza jikkoncerna showroom bl-isem `The Home Centre` fi Pjazza San Luqa, G`Mangia ;

2.. Illi minn dak li kien ikkostatat fuq is-sit, il-`finished floor level` ta` din l-imsemmija showroom jinsab madwar tlett filati `il fuq mill-livell tal-bankina konfinanti.

3. Illi l-istruttura tikkonsisti minn sensiela ta` pilastri tal-konkos li jestendu `l isfel ghal taht il-livell tal-madum.

4.. Illi kien ikkostatat li whud minn dawn il-pilastri huma `cracked` fil-parti ta` isfel vicin il-madum. L-esponenti seta` di piu jikkostata li kien hemm partijiet fejn ir-rinfurzar kien espost u evidentement deterjorat.

Il-perit tekniku jaghmel ukoll riferenza ghar-rapport tal-Perit Alan Saliba u ghal dak tal-Perit Edgar Rossignaud. Jirreferi ghad-deposizzjoni ta` Anthony Robert Borg, Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, Perit Godwin Zammit u John Tanti. Din il-Qorti diga` ghamlet gabra ta` dawn il-provi aktar kmieni.

2) <u>Konkluzjonijiet</u>

i) <u>Dwar l-ewwel talba</u>

Il-perit tekniku qal hekk –

... mhuwiex kontestat li jezistu difetti fil-pilastri tal-konkos primarjament konsistenti minn "detachment" tal-cover u deterjorament tar-rinfurzar sottostanti. Pero` tali difetti huma attribwibbli ghall-presenza ta` l-umdita` fl-istruttura. Issa mill-provi prodotti, irrizulta li s-socjeta` attrici gholliet il-livell ta` l-art tas-sit, bil-konsegwenza li l-pilastri gew f`kuntatt dirett mal-materjal sottostanti l-madum u ghalhekk ma jistax jinghad li dawn id-difetti kienu jezistu meta l-fond inbiegh mill-konvenut lill-attur. Oltre hekk, ma ngabet ebda prova mis-socjeta` attrici li ttiehdet xi prekawzjoni sabiex il-pilastri jkunu protetti kontra l-umdita` galadarba kien se jezisiti kuntatt bejn il-pilastri u l-materjal li tpogga sabiex seta` joghla l-livell. Dan ifisser li huwa l-istess attur li huwa responsabbli ghal din il-hsara li giet kagunata bl-agir tieghu stess. B`hekk din l-ewwel atalba ghandha tigi michuda u dan ghaliex mill-provi prodotti dak li gara kien tort ta` l-istess socjeta` attrici.

ii) <u>Dwar it-tieni u t-tielet talbiet</u>

Billi t-tieni u t-tielet talbiet huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba, il-perit tekniku rrakkomanda li kellhom jigu michuda ghall-istess ragunijiet li wassluh biex jirrakkomanda r-rigett tal-ewwel talba.

iii) <u>Dwar it-tieni eccezzjoni</u>

Il-perit tekniku qal hekk –

... *d-difetti li gew ikkonstatati fuq is-sit ma jistghux jitqiesu bhala difetti okkulti ... B`hekk din l-eccezzjoni ghandha tintlaqa`. Jinghad ukoll li f`din il-materja il-fatt li ghaddew ghoxrin sena kif allega l-konvenut m`ghandux x`jaqsam mal-gudizzju mehud mill-esponenti u dan ghaliex iz-zmien ma kellux effett dirett fuq id-difett ezistenti ghalkemm maz-zmien id-difett jizdied.*

iv) <u>Eskussjoni</u>

Mill-eskussjoni tal-perit tekniku, irrizulta hekk –

a) Ghalkemm ma sarux testijiet specifici biex jikkonfermaw il-presenza ta` umdita` li gabet hsara fil-pilastri, seta` xorta wahda jasal ghal dik il-konkluzjoni billi l-hsara kienet koncentrata fil-parti ta` isfel tal-pilastri fejn ir-rinfurzar iddeterjora b`mod konsiderevoli u kwindi xpakkat il-*cover* tal-*concrete*.

b) Il-hamest ihwienet interkomunikati nbieghu fi stat ta` gebel u saqaf. Fid-data tal-kuntratt, kien ghad fadal xoghol li jsir. Fost dan ix-xoghol, kien hemm il-madum. Mill-assjem tad-deposizzjonijiet tax-xhieda, irrizulta li l-irdim taht il-madum sar mis-socjeta` attrici.

c) Il-presenza ta` rinforz imsaddad vicin il-livell tal-art kompla jsahhah il-fehma tal-perit tekniku illi ma kienx hemm il-bzonn ta` testijiet.

d) Fuq l-iskorta tar-ritratti markati PRM1 sa 6, ma tirrizulta l-ebda prova li l-wicc tal-konkos gie izolat kompletament mill-materjal (torba) li tmiss mieghu tul l-gholi tat-torba sottostanti il-madum. Inoltre anke li kieku saret xi forma ta` protezzjoni, din ma kenitx adegwata.

e) Kull fejn tpogga il-madum kien hemm htiega li titpogga t-torba.

f) Ma ngabet l-ebda prova bhal structural calculations jew pjanti strutturali li jindikaw li d-disinn tal-pilastri ma

kienx konformi mal-*Codes tal-Konkos.* Ma jistax jigi eskluz li l-pilastri ddghajfu kawza tal-istat tal-konkos u tar-rinfurzar imsaddad.

Ikkunsidrat :

IV. <u>Ir-relazzjoni tal-periti teknici addizzjonali</u>

1) <u>Kostatazzjonijiet</u>

Fir-relazzjoni, il-periti teknici addizzjonali jaghmlu dawn il-kostatazzjonijiet –

a) Illi l-Perit Musumeci fir-rapport tieghu essenzjalment jattribwixxi li spalling tal-concrete cover u deterjorament tar-rinfurzar jew vireg tal-hadid fil-kolonni ghall-prezenza ta` umdita` fl-istruttura u li dan gara meta s-socjeta` attrici gholliet il-livell tal-art tal-fond in kwistjoni meta tpoggiet l-art tal-madum u b` hekk sar bridging effect li minnu sar kuntatt dirett bejn il-materjal umdu u l-kolonni bir-rizultat li l-hadid issaddad u beda jobzoq il-kopertura tal-konkos (concrete cover) ;

b) Illi mill-access jirrizulta li meta s-socjeta` attrici xtrat il-fond in kwistjoni dan kien diga f`livell oghla mit-triq pero` ma kienx hemm art imma kien hemm materjal mqieghed u eventwalment tpogga l-madum fuqu ;

c) Illi mill-access jirrizulta li s–socjeta` konvenuta ma kinitx poggiet membrane meta zviluppat il-fond in kwistjoni, l-anqas ma tpoggiet membrane jew plastic sheeting taht il-bazi jew pedament tal-kolonni tal-konkos jew madwarhom avolja kien jidher xi qatran jew membrane tul il-hajt estern fil-parti aktar gholja mit-triq ;

d) Illi l-esponenti nnutaw il-mod mhux tas-soltu kif kienu qeghdin il-vireg tal-hadid tal-kolonni fejn il-vireg hergin mill-bazi jew pedament baqghu telghin sa kwazi

metru `l fuq mil-livell ta` l-art u l-gagga tal-vireg tal-kolonni proprja kienet mdahhla fil-vireg hergin mill-pedamenti ;

e) Illi l-esponenti wkoll innutaw li ma dehrux sinjali ta` djufija strutturali fil-fond in kwistjoni, partikolament fit-travi tal-konkos li kienu qed jistriehu fuq il-kolonni msemmijin u li kienu qed igorru binja sovrastatnti ta` diversi sulari li nbniet wara li nbena l-fond in kwistjoni. L-anqas ma gew rapportati lill-periti addizzjonali difetti li hargu fl-istess binja sovrastanti.

f) Illi l-esponenti nnutaw li s-socjeta` attrici kienet xtrat il-fond in kwistjoni madwar 20 sena qabel ma` nfethet il-kawza u li bhala socjeta` kienet uzat il-fond bhala showroom ghal diversi snin u dan minghajr ebda ilment dwar xi difetti li hargu tul dan iz-zmien."

2) <u>Konkluzjonijiet</u>

<u>Fil-qosor</u>, il-konkluzjonijiet tal-periti addizzjonali kienu dawn –

i) Il-hsara evidenti fil-kolonni kienet ir-rizultat ta` presenza kontinwa ta` umdita` li telghet mal-istess kolonni mill-materjal taht l-art tal-madum u dan b`kuntatt dirett mal-istess materjal.

ii) Il-hsara grat minhabba nuqqas ta` prekawzjonijiet mis-socjeta` attrici meta naqset li tipprotegi l-kolonii qabel tpoggiet l-art tal-madum.

iii) Il-punt tat-tluq originali ta` parti mill-hsara huwa attribwibbli lis-socjeta` konvenuta peress illi ma kienux protetti l-bazijiet tal-kolonni u l-gnub taghha b`xi forma ta` *membrane* qabel ma gew mirdumin, fattur dan li kkontribwixxa ghall-eventwali permejazzjoni tal-umdita` minn taht l-istess bazijiet `il fuq.

iv) Qabel ghamlet ix-xoghol, il-kumpannija attrici kien messha investigat is-sit. Li kieku sar hekk id-difett kien

jirrizulta f`waqtu.  Tqeghdet faxxa *membrane* mal-hajt tal-faccata taht il-vetrini u ghall-ewwel zewg filati `l isfel mill-madum, mhux hekk sar madwar il-kolonni.

v) Bhall-ewwel perit tekniku, kienu tal-fehma illi d-difetti riskontrati fil-kolonni ma setghux kienu okkulti.

vi) ... *Is-semplici fatt li kienet fl-istadju ta` qabel sar il-madum kienet tezisti indikazzjoni li se mai f`dak il-livell protezzjoni ma kienx hemm kellu jservi ta` indizju car li jista` ma hemmx protezzjoni f`livell aktar `l isfel. Billi radmu, jekk radmu l-konvenuti, ma jfissirx li jekk sar dan l-irdim kien sabiex jahbu li ma hemmx protezzjoni ...*

vii) ... *ghalkemm jezisiti element kontributorju tas-socjeta` konvenuta fil-hsarat illi zviluppaw ghaliex din naqset illi tiehu mizuri sabiex tigi protetta l-istruttura kontra l-umdita`, xorta wahda jibqa` l-fatt illi d-difett mna huwiex wiehed okkult.*

3) <u>Eskussjoni</u>

Mill-eskussjoni tal-periti teknici addizzjonali, irrizulta hekk –

a) Illi kien nuqqas min-naha tal-kumpannija konvenuta meta ma poggietx *membrane* jew *plastic sheeting* taht il-bazijiet jew pediment tal-kolonni.

b) Illi l-mod kif tqeghdu l-vireg tal-hadid tal-kolonni ma kienx skond il-prassi ta` kif isir ix-xoghol normalment, u biex isir jaf b`dan ix-xerrej kellu jkisser partijiet mill-kolonni.

c) Illi l-hsara mhijiex evidenti biss meta l-konkos ifaqqa`.

d) Ma kienx hemm sinjali ta` moviment jew ta` djufija strutturali fil-post lanqas wara medda twila ta` snin.

Ikkunsidrat :

V) <u>Piz probatorju</u>

Il-kostatazzjonijiet, konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet ta` natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova importanti ghall-gudikant biex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.

Fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novmebru 2001 fil-kawza "**<u>Calleja vs Mifsud</u>"**, il-Qorti ta` l-Appell irriteniet li –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostittwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero` huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti bili l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikorsta` l-apell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setaxjigiepurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B` danakollu dan ma jfissrix illi l-qorti ma kellhiex thares b` lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni taghha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicatam*), fl-istess waqt , dak ma jfissirx li "*qorti*

dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikun privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami." (ara –"**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti ta` l-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Ghalhekk, "*qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kenitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.*" (**"Cauchi vs Mercieca"** – Qorti ta` l-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 u **"Saliba vs Farrugia"** – Qorti ta` l-Appell – 28 ta` Jannar 2000).

Ikkunsidrat:

VI. Dritt

Riferibbilment ghall-mertu tal-kawza tal-lum, id-disposizzjonijiet li gejjin tal-**Kap 16** huma rilevanti.

L-Art.1424 jaqra hekk –

Il-bejjiegh hu obbligat jaghmel tajjeb ghad-difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugha illi jaghmluha mhux tajba ghall-uzu li ghalih hija mahsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar, li kieku kien jaf bihom.

Id-disposizzjoni ta` wara u cioe` l-**Art.1425** tghid hekk –

Il-bejjiegh ma jwegibx ghad-difetti li jidhru, ***illi x-xerrej seta` jsir jaf bihom WAHDU***. (enfasi u sottolinear ta` din il-Qorti)

Bis-sahha tal-**Art.1427**, il-ligi taghti lix-xerrej il-ligi taghti lix-xerrej ghazla minn zewg azzjonijiet illi jista` jiehu kontra l-bejjiegh : l-*actio redhibitoria* jew l-*actio aestimatoria.* Fil-kaz tal-lum, is-socjeta` attrici ghazlet l-*actio aestimatoria* billi talbet li zzomm il-haga u talbet lura parti mill-prezz li tkun stabbilita mill-Qorti.

Ikkunsidrat :

VII. Gurisprudenza

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tad-9 ta` Jannar 2012 (**PA/MC**) fil-kawza "**Abela et vs Micallef et**", inghad hekk dwar l-*actio aestimatoria* –

… Ir-rekwiziti sabiex tirnexxi din l-azzjoni huma (i) li l-vizzju jkun okkult fil-mument tal-bejgh b`tali mod li x-xerrej ma setax jinduna bih ; (ii) li n-natura tal-vizzju riskontrat ikun tali li tnaqqas il-valur tal-oggett mibjugh jew li tirrendih mhux tajjeb ghall-uzu li ghalih kien mahsub.

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

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

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

… Kif qalet il-Qorti il-kawza Francesco Saverio Gatt vs Paolo Azzopardi, PA 05.02.1955 : Il-ligi ma tezigix diligenza straordinarja f`min ikun sejjer jixtri fond, imma biss illi huwa, minn ispezzjoni tal-fond b`attenzjoni medjokri u ordinarja, ma jkunx jista` jirrileva l-ezistenza tad-difetti … il-kumpratur ghandu juza d-diligenza ordinarja fl-ezami tal-haga li jkun ser jixtri, b`mod li ma jkunx jista` jinghad li hu pproceda negligentement; imma d-difett jibqa` dejjem okkult meta xxerrej ma jkunx jista` jikxfu hlief b`verifiki u esperimenti li skond l-uzu u l-kostumi vigenti ma jigux pratikati minn missier tajjeb ta` familja.”

Ta` l-istess portata kienet is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fid-29 ta` Mejju 2012 fil-kawza “**Camilleri et vs Paulmid Developments Limited**” li kienet tittratta dwar l-istess azzjoni bhal dik tal-lum.

Il-Qorti hemm qalet hekk –

… sabiex tirnexxi din l-azzjoni iridu jissussistu zewg kondizzjonijiet u cioe` li d-difett huwa (1) wiehed gravi u wkoll (2) li kien mohbi.

Dwar l-ewwel kondizzjoni intqal fid-dottrina illi :

"Ogni difetto, per quanto sia piccolo, non puo` essere un vizio redibitorio. Se si fosse ammesso il compratore a far sciogliere la vendita per un difetto insignificante della cosa venduta, la stabilita` dei contratti e della proprieta` sarebbe stata scossa. I difetti gravi sono

dunque i soli di cui si possa tener conto. Il giudizio sulla gravita` dei difetti e una questione di fatto. Ma il legislatore ha indicato il criterio che dev`essere di guida ai giudici per fare quest`apprezzamento : I difetti sono gravi quando rendono la cosa non atta all`uso cui e` destinata o che diminuiscono considerevolmente le utilita` che quest`uso poteva dare, tal che il compratore non avrebbe comprato o avrebbe dato un prezzo minore, se li avesse conosciuti. Bisogna dunque che le utilita` della cosa siano considerevolmente diminuite ; una diminuzione leggera non basterebbe."

Dawn il-kriterji huma simili hafna ghal dak li nsibu fil-ligi taghna, bid-differenza illi, minflok diminuzjoni fl-utilita`, il-ligi taghna ssemmi l-valur. …

(2) Dwar it-tieni kondizzjoni, u cioe` li d-difett irid ikun mohbi, inghad fid-dottrina kontinentali rigward kondizzjoni simili ghal dik li nsibu fil-ligi taghna, illi :

"Bisogna che i vizi siano occulti. L`art. 1641 lo dice espressamente. `Il venditore e` tenuto a garantire la cosa venduta dai vizi occulti.` (c.f art. 1424 kap. 16 tal-ligi taghna). E l`art. 1642 accentua cio` aggiungendo: `Il venditore non e` tenuto pei vizi apparenti che il compratore avrebbe potuto da se` stesso conoscere.` (c.f art. 1425 kap. 16). Quando i vizi sono apparenti, si presume che il compratore abbia accettata la cosa coi suoi vizi e non puo` essere ammesso di ritornare su questa convenzione. Il vizio si deve considerare come occulto tutte le volte che il compratore non ha potuto scoprire merce` un esame attento della cosa venduta; si deve al contrario, considerare come apparente tutte le volte che con un esame attento, che un uomo serio porta negli affari che tratta, il compratore ha potuto notarli. Un difetto non e` occulto per cio` solo che il compratore non l`ha visto; se questo non ha fatto della cosa se non un esame superficiale non puo` prevalersi d`un vizio che dipendeva da lui di notare. L`art. 1462 (simili g.all-artikolu 1425 tal-ligi taghna) dice che il vizio e` apparente, se il compratore ha potuto da se` stesso conoscerlo; dunque quando il venditore prova ch`era possibile al compratore,

al momento della vendita, di scoprire il vizio, questo vizio non e` occulto."

Ikkunsidrat :

VIII. Risultanzi

L-ewwel perit tekniku u l-periti addizzjonali ghamlu kostatazzjonijiet teknici. L-ewwel perit tekniku ghamel riferenza ghal gurisprudenza. Ma kienx minnu rikjest illi jaghmel hekk in vista tal-fatt illi l-inkariku tieghu kien tekniku mhux legali. Min-naha taghhom, il-periti addizzjonali waslu sal-konfini tat-tekniku. In kwantu ghal konsiderazzjonijiet teknici, din il-Qorti sejra tfittex sinergija bejn il-fehmiet espressi mill-periti taghha sabiex tasal kemm jista` jkun qrib accertament korrett u sewwa tal-fatti. Tghid hekk ghaliex ghalkemm l-erba` periti taghha kienu konkordi fuq il-fatt illi fil-kaz tal-lum ma rrizultax illi teknikament kien hemm difett mohbi fil-mument tal-bejgh, fl-istess waqt taw ragunijiet differenti ghala waslu gha dik il-fehma. L-analizi ddur mhux daqstant fuq jekk kienx hemm difett izda jekk id-difett kienx mohbi meta sar l-akkwist. Ghax dak tal-lum kien kaz fejn hames hwienet interkomunikati b`serje ta` pilastri diga` fil-post inbieghu fi stat ta` gebel u saqaf. Hekk kien l-istat ta` fatt meta sar il-bejgh. L-erba` periti teknici eskludew illi kien hemm difett mohbi. Id-diskordanza evidenti fil-fehmiet tal-ewwel perit min-naha wahda u tat-tliet periti addizzjonali min-naha l-ohra kienet fil-fatt illi filwaqt illi fil-kaz tal-ewwel perit huwa attribwixxa l-hsara li llum tidher fil-pilastri bhala unikament ghall-mod kif sar ix-xoghol tat-tqeghid tal-madum fil-post <u>mhux</u> ghal xi difett mohbi, it-tliet periti addizzjonali kkonkludew illi fil-pilastri kien hemm difett inizjali li kellu jkun apparenti (<u>mhux</u> mohbi) ghax ma kienx hemm protezzjoni kontra l-umdita` meta saru l-pilastri li mbaghad kompla jigi aggravat bil-mod kif tqieghed il-madum.

Fuq l-iskorta ta` dawn il-fehmiet teknici, specjalment dik tal-periti addizzjonali, din il-Qorti trid ta` bilfors tidhol fil-kwistjoni jekk fl-ambitu ta` dak li jipprovdi l-**Art.1425**, setax ix-xerrej isir jaf bid-difett wahdu. Wara li ghamlet l-apprezzament taghha tal-provi, inkluzi l-kostatazzjonijiet teknici, din il-Qorti hija tal-fehma illi jekk kien hemm difett dak kien jidher u ma kienx mohbi tenut kont tal-mod kif svolgew il-fatti. Kull kaz, inkluz dan, ghandu l-istorja tieghu. U ghalhekk kull riferenza ghal gurisprudenza fejn kien meqjus l-**Art 1425** trid titqies fil-kuntest taghha. Fil-kaz tal-lum, irrizulta li l-kumpless ta` hames hwienet kien akkwistat fi stat ta` gebel u saqaf. L-akkwist ghoxrin (20) sena qabel saret il-kawza. Bejn id-data tal-bejgh sal-jum meta nghad li *nkixfet* il-hsara tal-pilastri u cioe` bosta snin wara, il-venditur qatt ma rega` mar jew issejjah biex imur fuq il-post. Is-socjeta` kompratrici kienet taf illi sejra taghmel xoghol estensiv ta` rdim u ta` madum. Id-dettalji johorgu mill-provi. Wara li tlesta x-xoghol, il-post intuza bhala *showroom* ghal diversi snin. U wara l-post inghalaq ghal ragunijiet mhux relatati mal-fatti li wasslu ghal din il-kawza. Meta l-post kien ilu zmien maghluq, xi residenti ta` fondi sovrastanti s-*showroom* ilmentaw mas-socjeta` attrici illi kien hemm hsara fil-pilastri.

Din il-Qorti sejra tissofferma fuq ix-xogholijiet estensivi li saru mill-kumpannija kompratrici. Kienet il-fehma tal-erba` periti tal-Qorti illi fl-ezekuzzjoni tax-xoghol kollu relatat mat-tqeghid tal-madum il-kumpannija kompratrici ma hadet l-ebda mizuri ta` prekawzjoni adegwati kontra l-umdita` qrib il-pilastri in kwistjoni. Dan huwa l-punt tat-tluq. L-ewwel perit tekniku jghid illi ma kienx hemm prova sufficjenti li fil-bini tal-pilastri kien hemm karenza ta` mizuri ta` prevenzjoni tal-umdita`. It-tliet periti teknici jiehdu linja anqas kategorika li pero` timmilita kontra t-tesi attrici. Ghall-periti addizzjonali, huwa evidenti llum izda kien aktar evidenti fiz-zmien ta` qabel sar il-madum illi kien hemm nuqqas ta` protezzjoni adegwata fil-bazijiet tal-kolonni u l-gnub taghhom. U jkomplu illi fiz-zmien meta nxtara l-post u qabel tqieghed il-madum kien jidher li ma kienx hemm *membrane* jew protezzjoni fil-livell qrib hafna fejn kellu jsir il-madum.

Ghalhekk id-difett ma kienx mohbi. U min ghamel imbaghad ix-xoghol tal-madum kien isib konferma ta` dan. Fil-kaz tal-lum, irrizulta illi anke jekk ma kienx hemm protezzjoni inizjali ghall-pilastri kontra l-umdita`, lanqas min radam u qieghed il-madum (b`inkariku tas-socjeta` attrici) ma ha hsieb illi x-xoghol li kien sejjer jaghmel jahseb ghal mizuri ta` protezzjoni kontra l-umdita` fil-pilastri. Mela, jekk wiehed joqghod biss fuq il-fehma tal-periti addizzjonali, dak tal-lum kien kaz fejn ix-xerrej wahdu seta` jsir jaf bid-difett. Din il-Qorti ma tistax twarrab il-fehmiet teknici u tirrestringi ruhha ghal dibattiment legali ristrett. Jekk taghmel hekk, tkun qeghda teskludi provi rilevanti li huma s-sostrat tal-gudizzju.

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghha (u anke fl-eskussjoni tal-periti addizzjonali) is-socjeta` attrici ssostni illi irrispettivament mill-kwistjoni tal-umdita` kien hemm nuqqasijiet fil-bini tal-pilastri li rrendew ix-xoghol mhux skond is-sengha u l-arti, nuqqasijiet li ukoll jindikaw difett mohbi fl-oggett mibjugh. L-attrici tibbaza dan l-ilment taghha mhux biss fuq ir-rapporti tal-periti taghha *ex parte* izda fuq il-fatt li l-periti addizzjonali qalu li l-vireg tal-hadid tal-kolonni ma kienux imqeghda skond il-prassi normali ta` kif isir ix-xoghol, u li skond l-istess periti (waqt l-eskussjoni) ix-xerrej seta` jintebah bil-qaghda tal-vireg jekk jitkissru partijiet mill-kolonni tas-*showroom*. Din il-Qorti ghamlet ir-riflessjonijiet taghha u tghid illi l-perit tekniku (minghajr l-icken diskordja mal-fehma tal-periti addizzjonali) indirizza dan il-punt partikolari waqt l-eskussjoni meta ghamel riferenza ghax-xiehda tal-Perit Edgar Rossignaud. Hemm irrizulta illi wara li hareg l-ewwel rapport tieghu, kienet saret spezzjoni fit-12 ta` Settembru 2008 fejn kien stabbilit li `*contrary to the earlier impression, the concrete columns do in fact have steel reinforcement bars above the starter bars, which had been previously exposed.*` Il-perit tekniku qal ukoll fl-eskussjoni illi ma ngabet l-ebda prova bhala *structural calculations* jew pjanti strutturali, li jindikaw li d-disinn tal-pilastri ma kienx in linea mal-*codes* tal-konkos. Il-Qorti taghti piz lir-risposti illi taw in eskussjoni l-periti addizzjonali fejn fissru illi ma kienx hemm sinjali ta`

moviment jew ta` djufija strutturali fil-post. Qal illi seta` kien illi d-dizinn ha *factors of safety* illi ghamlu tajjeb ghal nuqqasijiet li seta` kien hemm. Qalu wkoll illi bhala fatt fuq tul ta` snin u mghobbija bil-piz kbir, l-istruttura tas-*showroom* ma urietx sinjali ta` cedimenti. Dawn huma kostatazzjonijiet teknici u ta` fatt li ghandhom portata determinanti ghall-gudizzju ta` din il-Qorti, l-aktar fil-kuntest tal-element tal-*gravita` tad-difett* li huwa rekwizit iehor tal-*actio aestimatoria*, rekwizit dan li bhar-rekwizit l-iehor tad-*difett mohbi* din il-Qorti tghid illi ma rrizultawx mill-kumpless tal-provi meqjusa anke fuq il-kriterju tal-bilanc tal-probabilitajiet.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza hekk –

Tichad l-ewwel eccezzjoni.

Tilqa` t-tieni eccezzjoni.

Tichad it-talbiet kollha attrici.

Tordna lill-kumpannija attrici sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------