QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tnejn 30 ta` Novembru 2015

Kawza Nru. 11
Rik. Gur. Nru. 1141/09 JZM

Roberta Pisani (ID 129170M)

kontra

Mark (ID 109981M) u Amanda Jane (ID 42178M), konjugi Galea

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat **ir-rikors guramentat** prezentat fl-20 ta` Novembru 2009 li jaqra :–

I. ILLI permezz ta` kuntratt ta` bejgh u xiri fl-atti tan-Nutar Dottor Edward Flores tal-25 ta` Lulju 2007 (Dok. A), l-attrici xtrat u akkwistat, minghand il-konvenuti, l-fond ossia maisonette, internament immarkat bin-numru tnejn (2), flimkien mal-garaxx, internament immarkat bin-numru erba` (4), formanti parti minn kumpless ta` bini, minghajr numru ufficjali, maghruf bhala "Eljem Residence" fi Triq il-Ghajn, Swieqi, inkluz id-dritt ta` uzu tal-partijiet komuni tal-kumpless ta` garaxxijiet u tal-istess kumpless, skond il-

pattijiet u l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess imsemmi kuntratt, ghall-prezz globali ta` hamsa u tletin elf lira Maltin (Lm 53,000), ekwivalenti llum ghas-somma ta` mija u tlieta u ghoxrin elf, erba` mija u sitta u hamsin Ewro u disa` u sebghin centezmu (€123,456.79) ;

II. ILLI, inoltre, abbazi ta` kuntratt ossia Completion Agreement, li gie ffirmat mill-attrici mal-konvenut Mark Galea nhar is-27 ta` Dicembru 2007- Dok. B, l-attrici hallset ukoll is-somma ta` hmistax-il elf Lira Maltin (Lm 15,000.00), ekwivalenti llum ghas-somma ta` erba` u tletin elf, disa` mija u erbghin Ewro u sittin centezmu (€34,940.60), lill-konvenuti bhala l-prezz ta` diversi xogholijiet inkluz finishing works ezegwiti mill-istess konvenuti fil-proprjeta` de quo ;

III. ILLI, barra minn hekk, l-attrici nefqet ukoll spiza konsiderevoli sabiex tghammar din il-proprjeta` u tirrendiha f`dar ta` residenza ghaliha u uliedha minuri ;

IV. ILLI, ftit taz-zmien ilu, rrizulta illi kemm il-proprjeta` li giet mixtrija mill-attrici u kif ukoll, inter alia, l-partijiet komuni tal-kumpless ta` bini de quo, huma kolpiti b`difetti latenti li qed jikkawzaw hsarat, uhud minnhom strutturali, ta` natura konsiderevoli ;

V. ILLI l-hsarat suriferiti jikkonsistu, inter alia, minn ksur fil-madum appartenenti lill-partijiet komuni tal-kumpless ta` bini de quo, livell gholi u perikoluz ta` umidita` kemm fl-intier tal-fond numru tnejn (2) u kif ukoll fl-intier tal-garaxx numru erba` (4), flimkien ma` xquq visibbli fis-soqfa, ossija fil-concrete slabs, appartenenti lill-istess fond, u dan kif gie ccertifikat mmill-Perit Arkitett Ruben Sciortino (Dok. D) ;

VI. ILLI l-attrici xtrat u akkwistat il-proprjeta` de quo sabiex tintuza bhala r-residenza taghha u ta` uliedha izda, fil-prezent, l-istess attrici tinstab fl-impossibilta` li tibqa` tokkupa, ossia taghmel uzu, mill-istess proprjeta` qabel ma jsiru x-xogholijiet rimedjali kollha opportuni stante li d-difetti latenti suriferiti, ossia l-hsarat u l-konsegwenzi li tali difetti qieghdin jikkagunaw, qed ikunu ta` detriment serju sahansitra ghas-sahha fizika u psikologika ta` l-attrici u ta` binha minuri Jake (li ghandu tlett snin), li jsofru minn kundizzjoni medika ossia chronic bronchial asthma and allergic rhinitis, u dan kif iccertifika t-Tabib Dottor Ivan Scicluna (Dok. E) ;

VII. ILLI d-difetti latenti li hija kolpita bihom il-proprjeta` li giet mixtrija u akkwistata mill-attrici, inkluz id-dritt ta` uzu tal-partijiet komuni, jnaqqsu sostanzjalment il-valur ta` l-istess proprjeta` billi l-attrici certament illi

kienet toffri prezz ferm inferjuri ghal dak li hallset li kieku hija kienet taf bl-ezistenza ta` dawn id-difetti ;

VIII. ILLI in vista tad-difetti latenti li hija kolpita bihom il-proprjeta` mixtrija u akkwistata mill-attrici, inkluz id-dritt ta` uzu tal-partijiet komuni, l-istess attrici hija ntitolata illi zzomm il-proprjeta` mixtrija u akkwistata minnha, permezz tal-kuntratt tal-25 ta` Lulju 2007, u titlob lura dik il-parti ta` prezz ta` l-istess proprjeta` li tigi stabbilita mill-Qorti, a tenur ta` Artikolu 1427 tal-Kodici Civili [Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta` Malta] ;

IX. ILLI nonostante nterpellati, permezz ta` ittra ufficjali tal-11 ta` Settembru 2009 (Dok. F), il-konvenuti baqghu inadempjenti.

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

1. Tiddikjara illi l-fond ossia maisonette, internament immarkat bin-numru tnejn (2), bil-garaxx, internament immarkat bin-numru erba` (4), u l-partijiet komuni, formanti parti mill-kumpless ta` bini, minghajr numru ufficjali, maghruf bhala "Eljem Residence" fi Triq il-Ghajn, Swieqi, huma kolpiti b`difetti latenti ;

2. Tiddikjara ghalhekk illi l-attrici hija ntitolata illi zzomm il-proprjeta` de quo u li titlob 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 l-konvenuti ghandhom iroddu lura ossia jhallsu lill-attrici ;

4. Tikkundanna lill-konvenuti, flimkien u solidament bejniethom, sabiex ihallsu lill-attrici dik is-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta` l-ittra ufficjali tal-11 ta` Settembru 2009 u tal-Mandat ta` Sekwestru Kawtelatorju pprezentat kontestwalment, flimkien mal-imghax legali dekorribbli mill-25 ta` Lulju 2007 sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

B`rizerva ghal kull dritt iehor, inkluz dik ta` danni, spettanti lill-attrici skond il-ligi, fil-konfront tal-konvenuti.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

Rat **ir-risposta guramentata** prezentata fit-22 ta` Dicembru 2007 li taqra hekk :–

1. Illi mhux minnu li l-proprjeta` in kwistjoni u inter alia l-partijiet in komuni tal-kumpless ta` bini de quo huma kolpiti b`difetti latenti li qed jikkawzaw hsarat, uhud minnhom strutturali, ta` natura konsiderevoli ;

2. Illi jinkombi fuq ir-rikorrenti li taghmel il-prova ta` liema huma dawn id-difetti latenti u fejn qeghdin l-istess difetti latenti li qed jikkawzaw hsarat, kif ukoll liema minnhom huma strutturali u ta` natura konsiderevoli ;

3. Illi r-rikorrenti trid tipprova l-ewwel l-ezistenza ta` livell gholi u perikoluz ta` umidita` li qed tallega li hemm kemm fl-intier tal-fond numru 2 [tnejn] kif ukoll fl-intier tal-garaxx numru 4 [erbgha], u t-tieni li dawn huma kawzati minn xi nuqqas fl-arti u professjoni, jew imperizja minn naha ta` l-intimati, u li tali umdita` mhix kawzata minn terzi ;

4. Illi r-rikorrenti xtrat il-proprjeta` in kwistjoni wara li din rat l-imsemmija proprjeta` u kellha kull opportunita` li tara fejn din hija sitwata u li din hija idoneja ghal bzonnijiet taghha. Illi jinkombi fuq ir-rikorrenti li ggib dawk il provi li juru li minhabba l-proprjeta` in kwistjoni u nuqqasijiet attribwibbli lill-intimati li dawn qed ikunu ta` detriment serju sahansitra ghas-sahha fizika u psikologika tar-rkorrenti u ta` binha minuri Jake, li ex admissis jsofri minn kundizzjoni medika ;

5. Illi l-intimati, a spejjez taghhom, diga` wettqu xoghol skond talba tar-rikorrenti sabiex jirrangaw affarijiet fil-proprjeta` in kwistjoni li ma kinitx sodisfatta bihom. Kif jidher fid-dokumenti hawn annessi, l-intimati diga` ghamlu xogholijiet kif mitluba mir-rikorrenti u diga` hallsu sommom ta` flus kif jidher f`ittra datata 15 ta` Ottubru 2008 li turi hlas ta` €5,568.86 [hamest elef hames mija tmienja u sittin euro u sitta u tmenin centezmu] ghal xogholijiet, u €1,500 [elf u hames mitt Euro] bhala kumpens li thallsu lir-rikorrenti ;

6. Ir-rikorrenti trid tipprova kif id-difetti latenti li hi qed tallega li hemm fil-proprjeta` in kwistjoni jnaqqsu sostanzjalment il-valur ta` l-istess proprjeta`. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost huwa ferm probabbli li l-

proprjeta` in kwistjoni tiswa aktar illum il-gurnata u dan a bazi tal-principju li l-proprjeta` dejjem takkrexxi fil-valur ;

Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti toghgobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku ta` dokumenti li kienu prezentati mar-risposta guramentata.

Rat **<u>il-kontrotalba</u>** li taqra hekk :–

Illi r-rikorrenti akkwistat mill-intimati permezz ta` att pubbliku tan-Nutar Edward Flores datat 25 ta` Lulju 2007 proprjeta`, ossia maisonette bin-numru 2 u garaxx bin-numru 4 it-tnejn formanti parti minn kumpless, bl-indirizz "Eljem Residence", Triq il-Ghajn, Swieqi ;

Illi l-intimati kienu gew avvicinati mir-rikorrenti li allegat li kien hemm diversi hsarat u difetti fil-proprjeta` taghha ;

Illi l-intimati accettaw li jaghmlu a spejjez taghhom diversi xogholijiet konsistenti f`garr ta` ghamara, tindif fil-mezzanin, art tal-parquet, kirja ta` residenza alternattiva, membrane, madum u garr ta` oggetti kif jidher fid-dokumenti hawn annessi, liema xogholijiet kif mitluba mir-rikorrenti ammontaw ghal €5,568.86 [hamest elef hames mija tmienja u sittin euro u sitta u tmenin centezmu] ;

Illi l-intimati minn jeddhom hallsu lir-rikorrenti somma ta` €1,500 [elf u hames mitt Euro] bhala kumpens ;

Illi r-rikorrenti qed tabbuza mill-onesta` u buona fede tar-rikorrenti billi ntavolat kawza u ghamlet mandat ta`sekwestru kawtelatorju sabiex tipprova tara x`aktar tista` tiggwadanja mill-istess intimati ;

Illi bl-agir taghha, ir-rikorrenti qed tikkawza danni lill-intimati billi qeghda tivvinta hsarat li ma jezistux fil-kumpless in kwistjoni, u dan bi

pregudizzju kontra l-intimati illi ghandhom kull interess li l-kumpless ikun godut mir-residenti kollha, li minflok bl-agir tar-rikorrenti qed jaffaccjaw talbiet frivoli minn residenti ohra ;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex, prevja kull dikjarazzjoni opportuna:

1. Tiddikjara r-rikorrenti hatja ta` arrikkiment indebitu fil-konfront ta` l-intimati ;

2. Tiddikjara r-rikorrenti hatja ta` danni kawzati lill-istess intimati minhabba l-azzjonijiet taghha ;

3. Tillikwida l-ammont ta` danni, okkorrendo bil-hatra ta` perit ;

4. Tikkundanna r-rikorrenti thallas l-ammont ta` danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez u l-imghax, inkluz dawk tal-mandat ta` sekwestru intavolat ma` din il-kontro talba, kontra r-rikorrenti li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta guramentata ta` l-attrici ghall-kontrotalba** li kienet prezentata fit-8 ta` Jannar 2010 u taqra hekk :–

1. Illi, in linea preliminari, l-esponenti umilment teccepixxi n-nullita` tal-kontrotalba konvenuta, billi ma gewx segwiti r-rekwiziti formali elenkati fl-artikolu 156 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba konvenuta ghall-arrikkiment indebitu hija insostenibbli u bla bazi, billi ma jezistux l-elementi rikjesti mill-ligi sabiex tirnexxi din it-talba konvenuta. Effettivament, il-hlasijiet li saru mill-konvenuti saru unikament sabiex jigi rimedjat xoghol hazin li kien sar mill-konvenuti fil-fond de quo. Ghandu jigi rimarkat f`dan ir-rigward, illi l-konvenuti lanqas biss qed jitolbu l-hlas lura tal-valur ta` dan l-allegat arrikkiment fil-kontrotalba taghhom !!

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni konvenuta, in kwantu qed tirreklama hlas ta` danni hija wkoll ghal kollox insostenibbli u bla

bazi, billi lanqas f`dan il-kaz ma jezistu l-elementi rikjesti mil-ligi sabiex tirnexxi din l-azzjoni. L-azzjoni u l-mandat intavolati mill-esponenti ma sarux b`mod kappriccjuz jew malizzjuz, izda unikament sabiex tissalvagwardja l-interessi taghha u tal-minuri taghha, ghar-ragunijiet spjegati fl-azzjoni promotorja taghha, u in segwitu ghal diversi interpellazzjonijiet li saru mill-istess esponenti lill-istess konvenuti bit-tama li jigu evitati dawn il-proceduri.

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet konvenuti ma humiex biss totalment infondati, sew bhala fatt kif ukoll fid-dritt, billi certament illi l-esponenti ma hijiex hatja tal-akkuzi frivoli u vessatorji tal-konvenuti, izda talli jidher evidenti illi l-konvenuti pprezentaw din il-kontrotalba b`malizzja, sabiex jintavolaw kontestwalment mal-mandat ta` sekwestru f`ammont ezagerat fil-konfront tal-esponenti, unikament sabiex ifixklu lill-esponenti fl-ezercizzju tad-drittijiet legali taghha.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri, partikolarment dwar id-danni illi qed jirriklamaw il-konvenuti.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attrici ghall-fini tar-risposta guramentata taghha ghall-kontrotalba.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-8 ta` Frar 2010 fejn, in vista tan-natura tat-talbiet u tal-eccezzjonijiet, hatret lill-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex jaccedi fuq il-post flimkien maghha nhar it-Tlieta 9 ta` Marzu 2010 halli jassistiha fl-accertament tal-lanzjanzi attrici wara li titqies id-difiza tal-konvenuti.

Rat in-nota b`dokumenti prezentata mill-konvenuti fid-9 ta` Frar 2010.

Rat il-verbal tal-access tad-9 ta` Marzu 2010.

Rat id-digriet li tat fl-istess access fejn hatret lill-Perit Mario Cassar bhala perit tekniku sabiex jirrelata bil-miktub dwar it-talbiet attrici wara li jaghti kont tal-eccezzjonijiet u tal-kontrotalba wara li jigbor il-provi tal-partijiet. Il-perit kien dirett sabiex jirrelata biss dwar materji teknici u ghalhekk dwar materji strettament legali kellu jirreferi lill-Qorti ghal direzzjoni.

Rat ir-relazzjoni li pprezenta l-perit tekniku fit-30 ta` Settembru 2013 u li l-kontenut taghha kkonferma bil-gurament quddiem il-Qorti fis-seduta tal-4 ta` Novembru 2013.

Rat l-atti kollha tal-procediment kondott mill-perit tekniku nkluz il-provi.

Rat id-domandi li pprezentat l-attrici ghall-eskussjoni tal-perit tekniku, u r-risposti bil-miktub li pprezenta l-perit tekniku.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenzi tat-3 ta` Marzu 2014, tal-5 ta` Mejju 2014 u tas-16 ta` Gunju 2014.

Rat in-nota b`dokumenti li pprezentat l-attrici fl-udjenza tas-16 ta` Gunju 2014.

Rat il-verbal tat-tieni access kondott mill-Qorti fl-20 ta` Jannar 2015 wara nofsinhar.

Semghet ix-xiehda tal-perit tekniku fl-udjenza tat-23 ta` April 2015.

Semghet is-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-22 ta` Gunju 2015, wara li nghalaq il-gbir tal-provi.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn akkordat it-talba tal-konvenuti li jipprezenta risposta ulterjuri.

Rat **ir-risposta ulterjuri** prezentata fis-26 ta` Gunju 2015 li tghid :-

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet taghhom, l-intimati jeccepixxu ulterjorament il-preskrizzjoni ta` l-azzjoni attrici a tenur ta` l-artikolu 1431(1) u (2) tal-kap 16.

Rat in-nota ta` sottomissjonijiet tal-partijiet dwar l-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar tad-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tas-7 ta` Lulju 2015.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza tal-lum.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. L-actio aestimatoria

1) Dritt

Dik promossa mill-attrici hija l-azzjoni stimatorja.

Skont l-**Art 1424 tal-Kap 16**, 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.

L-**Art 1426 tal-Kap 16** jaqra hekk :–

Izda, huwa jwiegeb ghad-difetti li ma jidhrux, ukoll jekk ma kienx jaf bihom, kemm-il darba ma jkunx ftiehem li, f`dan il-kaz, m`ghandux ikun obbligat ghal ebda garanzija.

Imbaghad l-**Art 1427 tal-Kap 16** ighid :–

Fil-kazijiet imsemmijin fl-artikoli 1424 u 1426, ixxerrej jista` jaghzel, billi jigi `l quddiem bl-azzjoni redibitorja, li jaghti lura l-haga u jitlob ir-radd tal-prezz, inkella, billi jigi `l quddiem bl-azzjoni stimatorja, li jzomm il-haga u jitlob lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-qorti.

2) 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 anomalita`, 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 din il-Qorti fil-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 x-xerrej 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**__" (__**PC**__) li kienet tittratta dwar l-istess azzjoni.

Il-Qorti 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 filligi 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."

III. <u>L-access tad-9 ta` Marzu 2010</u>

Il-Qorti marret darbtejn fuq il-post.

L-ewwel darba li marret kien fid-9 ta` Marzu 2010. Il-verbal ta` dak l-access ighid :-

Il-Qorti accediet l-ewwel minn rampa komuni li taghti ghal numru ta` underground garages. Fuq in-naha tax-xellug f`tarf ir-rampa Dr. Norval Desira qieghed jindika l-hajt tal-bricks li dwaru lmenta fl-udjenza li ghaddiet.

Dr. Desira ghall-attrici jirreleva li dan il-hajt inbena wara li bdiet il-kawza, minghajr il-kunsens tal-attrici u li warajh l-istat tal-hajt huwa hazin hafna u li l-attrici xtaqet illi tirrilevah ghall-attenzjoni tal-Qorti fl-atti tal-kawza.

Dr. Farrugia Sacco jirrileva li x-xoghlijiet ossia konsistenti fil-bini tal-hajt

tal-konkos indikat, gie mifthiem fil-prezenza tal-periti tal-partijiet u cioe` l-Perit Valerio Schembri mahtur mill-intimati, il-Perit Reuben Sciortino mahtur mir-rikorrenti, kif ukoll il-Perit Joseph Bondin li huwa l-perit li kien inkarigat mill-bini tal-blokk.

Il-Qorti qieghda tidderigi lill-Perit Tekniku Mario Cassar biex jiehu konjizzjoni specifika ta` dan il-hajt, jiehu ritratti tieghu u jekk ikun il-kaz meta jigi biex jirrelata, jirrelata anke fuq il-funzjoni u l-iskop wara dan il-hajt.

Il-Qorti accediet ukoll fil-garaxx numru 4, proprjeta` tal-attrici. L-attrici qed tilmenta mill-hajt tal-faccata u li jidher evidentement imxarrab.
Il-Qorti qieghda tosserva wkoll li kif tidhol minn dan il-bieb tal-garaxx riha qawwija ta` umdita`.

Il-Qorti qieghda tidderigi lill-perit biex jikkonstata anke dan il-fatt ghaliex ikun necessarju li jaghti r-riljevi tieghu dwaru fi stadju opportun.
Dr. Farrugia Sacco jirrileva li l-garaxx in kwistjoni m`huwiex ventilat u arjat adegwatament u jidhru tracci ta` din il-problema ma` diversi hitan fil-garaxx.

Fl-access ghall-garaxxijiet hawn drain pipe li jidher li max-xita qed jipperkola mit-toqba li hemm fil-konkos, fil-fatt jidher iqattar, minn fejn ghaddejja l-katusa u l-ilma qed jidhol fil-forecourt tal-garaxxijiet.

Jidher li l-problema ta` ingress ta` ilma fl-arja komuni fil-garaxx hija estiza ghax jidher li s`issa l-Perit Tekniku kkonstata li hawn xi erba` punti minn fejn niezel l-ilma sovrastanti tal-forecourt tal-garaxxijiet.

Il-Qorti accediet ukoll fil-punt tal-access pedonali ghall-appartamenti u hemm informazzjoni li ma nghatax membrane fuq is-saqaf tal-konkos li jigi s-saqaf tal-garaxxijiet qabel ma tpoggiet it-torba u l-madum, bir-rizultat qed jigi allegat li qed jimxi l-ilma minn taht il-madum ghal gol-proprjeta` tal-attrici.

Il-Qorti giet infurmata li l-fond inxtara mill-attrici finished, lest minn kull servizz, jigifieri tad-dawl, l-ilma u d-drainage system.

Kif wiehed jidhol mill-bieb jidher li hawn problema ta` rising damp mal-koxox tal-bieb ta` barra fuq in-naha ta` gewwa.

L-attrici qed tinforma lill-Qorti illi madwar sena u nofs ilu saru pressure tests u nstabu xi pajpijiet li ma kinux iffitajti tajjeb, tal-banju, tax-shower u d-drains ta` tlieta mill-air conditioners, u nbidlet xi parti mit-torba affettwata li kienet imxarrba, biss mhux it-torba kollha nbidlet. Ix-xoghol kollu sar a spejjez tal-konvenut. L-attrici ma tafx jekk wara li spiccaw ix-xoghlijiet regax sar pressure test fuq il-pajpijiet tas-sistema tal-ilma.

L-attrici tinforma lill-Qorti li taht il-parquee hemm il-madum.

L-attrici qed tikkonferma li fil-kuritur ta` magenb il-kamra tal-banju t-torba ma nqalghetx ...

IV. <u>Provi b`xhieda</u>

Il-gbir tal-provi sar mill-perit tekniku.

Il-Qorti sejra taghmel riferenza <u>fil-qosor</u> ghax-xiehda ta` whud mill-persuni li ddeponew :-

<u>Perit Reuben Sciortino</u> kien il-perit *ex parte* tal-attrici. Xehed illi acceda fil-blokk ta` appartamenti in kwistjoni fil-15 ta` Marzu 2008. Kien prezenti meta saru xogholijiet fil-fond ta` l-attrici. Spjega li huwa kien prezenti meta sar ftehim biex isir waterproofing tal-btiehi tal-appartament ta` l-attrici. Qal illi l-bzonn inholoq ghaliex kien hemm sinjali cari ta` "rising damp". Qal illi ma jafx jekk kienx inqala` madum sabiex ikun stabbilit jekk it-torba kenitx niexfa jew imxarrba. Sostna li l-problemi principali kienu fil-"living room".

<u>L-attrici</u> xehdet illi wara li akkwistat il-post taghha fil-25 ta` Lulju 2007 u kienet ilha ftit xhur toqghod hemm (ossija xi sitta jew seba` xhur) bdiet tosserva l-ilma tiela` ftit ftit. Meta rat il-problema, avvicinat lill-konvenut. Fit-tielet gimgha ta` Settembru 2008, il-konvenut lesta x-xogholijiet u hija marret lura fl-appartament sodisfatta.

<u>Joseph Grange</u> – "partner" tal-attrici – xehed illi ftit xhur wara li xtrat il-post bdiet hierga l-umdita` mal-hitan kollha. L-umdita` baqghet tippersisti anke fis-sajf.

<u>Joseph Mifsud</u> xehed illi huwa akkwista l-proprjeta` adjacenti ghal dik ta` l-attrici minghand il-konvenut. Qal illi malli ghamlet ix-xita, harget il-problema ; dan kien f`Jannar 2009.

<u>Perit Valerio Schembri</u> kien il-perit *ex parte* tal-konvenuti. Xehed li l-ingress ta` l-ilma kien qrib hafna ta` l-*structural members.* Jekk kien qed jidhol l-ilma, ma kienx qed jikkaguna hsarat u kien hemm ukoll drains apposta. Sabiex jitghatta c-cancir tal-ilma, kien ser jinbena hajt. Dwar il-kwistjoni ta` "rising damp", il-Perit Schembri spjega li s-suspett tieghu huwa li l-ilma kien

qieghed jidhol mill-gnien ta` terzi li kien imiss mal-appartament adjacenti ghal dak ta` l-attrici u minn dak kien qieghed jipperkola ghal taht il-madum.

Il-konvenut Mark Galea xehed illi l-ingress ta` l-ilma kien probabilment ikkagunat mit-tqeghid tad-*drains* fl-*internal yard* tal-appartament ta` l-attrici, liema *drains* kienu taht il-madum. Qal illi l-madum inqala` u l-kuntrattur tad-dawl u ta` l-ilma accetta r-responsabilita` ghal li kien gara. Saret *membrane* fil-bitha interna sabiex jieqaf kull ingress ta` ilma mill-bitha. Ikkonferma li kien hemm post adjacenti ta` terzi li kien fi stat ta` abbandun. Kien hemm marki kbar ta` ilma fil-kamra tas-sodda u fil-kcina ta` l-post tal-attrici, liema kmamar kienu jmissu ma` dak il-post. Huwa offra lill-attrici sabiex jaqla` l-madum ta` l-appartament taghha li jmiss mal-hitan tal-post l-iehor (ossija wisgha ta` maduma fic-cirkonferenza kollha ta` l-appartament). Offra wkoll illi sakemm isiru x-xogholijiet, jaghti lill-attrici appartament fejn toqghod. L-offerta kienet accettata. Fil-fatt ingarret l-ghamara u nqalghet il-kcina. L-ispejjez hallashom hu. Inoltre l-attrici talbet kumpens u thallset €1500 ghall-inkonvenjent li garrbet ; dan apparti l-ispejjez tax-xoghol li hallashom kollha hu. Fil-kaz tal-attrici, ippreciza li huwa ma bidilx il-madum u t-torba kollha ; lanqas is-sistema biex l-ilma li jipperkola jibqa` niezel minn gos-saqaf ghall-kumpless tal-garaxxijiet sottostanti.

Perit Joseph Bondin – perit tal-kumpless li bnew il-konvenuti - xehed illi jaf li kien qed jidhol l-ilma fil-proprjeta` tal-konvenuti min-naha tax-xellug fejn kien hemm binja lesta bi gnien imdaqqas. Waqt il-kostruzzjoni, huwa anticipa li kien ser ikun hemm ingress ta` ilma ; ghalhekk inbena hajt separat, u thalla l-vojt bejn il-proprjeta` tal-konvenuti, u dik ta` terzi ; inoltre sar *membrane*. Il-*gap* kien *bridged* bi *slab* li hija `l isfel mil-livell tal-gnien. Is-*slab* giet perforata sabiex l-ilma jigi *drained* ghal bejn iz-zewg hitan. Il-konsegwenza ta` dan kienet li l-ilma seta` mbaghad jigi *drained* fil-livell aktar baxx tas-*semi basement*. Stqarr illi jista` jkun li bl-interventi li saru, ossija illi taht il-madum tal-appartament tan-naha tax-xellug, saru l-*igloos*, l-ingress tal-ilma ma setax jimxi lejn l-appartament ta` l-attrici. Qal illi l-umdita` li hemm f`partijiet mill-appartament gejja mill-bitha tal-binja adjacenti li tinsab fuq il-lemin tal-blokk, li la ghandha madum u lanqas kontrabejt fil-livell iktar oghli mill-art tal-appartament. Din il-bitha hija oghla mil-livell tal-appartament attrici ; u m`ghandhiex katusi bil-konsegwenza li l-ilma qieghed imur x` imkien u ghal din ir-raguni, jissuspetta li parti minn dak l-ilma kien qieghed jispicca fil-fond ta` l-attrici.

Perit Stephen Psaila xehed illi huwa kien is-*site architect* tal-progett. Xehed illi l-post tan-naha tax-xellug mit-triq kellu gnien kbir warajh. Fuq il-lemin kien hemm zewg *maisonettes* ; fil-pjan terren kien hemm bitha fuq wara li kienet ghadha fi stat ta` *shell form*. Il-hajt tal-konkos ta` pied ta` bejn il-kolonni, l-ewwel tela` sa taht il-*flat slab* cioe` s-saqaf tal-*basement*, imbaghad fuq dan is-saqaf tkompla l-hajt ta` bejn il-pilastri tal-konkos hxuna ta` pied sa ftit oghla

mil-livell tal-gnien ossija sal-qatran tal-gnien. Il-konvenut inghata parir sabiex jaqla` l-madum tal-appartament tax-xellug, isiru toqob vertikali fis-saqaf, u jsiru *drains* sabiex l-ilma jigi *channelled* `l isfel. Fejn inqala` l-konkos kienu ffurmati *cold joints* li ma gewx trattati.

Nikolai Attard minn Blue Sky Furniture xehed illi kien hemm okkazjoni fejn intalab jerga` jaqla` kcina li kien wahhal fil-post tal-attrici u jerga` jwahhalha. Ghal dak ix-xoghol kien thallas mill-konvenut.

Nutar Edward Flores ipprezenta kopja legali tal-kuntratt ta` l-akkwist tal-attrici u kopja tal-"completion agreement" tax-xogholijiet.

Darren Bartoli xehed li x-xoghol tieghu huwa ta` *tile layer.* Meta qala` l-madum fil-post tal-attrici, sab li l-*pipes* tad-*drains* tal-*airconditioners* ma kienux qed jidhlu gol-*gulley*, izda kienu sporguti kollha mil-hajt, u jarmu l-ilma ghal got-torba taht il-madum. Saret it-tiswija li kien hemm bzonn u t-torba nbidlet kollha. Inbidel ukoll il-*membrane* tal-bitha, u fejn bidel il-madum, sar *membrane.* Ghal dan ix-xoghol thallas mill-konvenut. Ikkonferma li kien hemm tracci ta` umdita` mal-hitan tal-bitha u fil-kamra tas-sodda li tigi mal-bitha. Qal ukoll li nqala` xi madum fuq gewwa sabiex tinxef it-torba.

V. Ir-relazzjoni tal-perit tekniku

Din il-Qorti tat direzzjoni cara lill-perit tekniku dwar safejn kellu jasal l-inkariku tieghu.

Ghalhekk sejra tiskarta kull konsiderazzjoni li ghamel il-perit tekniku illi, fil-fehma taghha, tixref fuq l-aspett legali tal-vertenza, in partikolari fejn irrefera ghall-iskop tal-*actio aestimatoria,* u kif ghandu jsir il-kalkolu tar-riduzzjoni fil-prezz.

Fir-relazzjoni, il-perit tekniku ghamel dawn il-**kostatazzjonijiet** :-

I. Illi l-kostruzzjoni tal-blokka apparatamenti taht konsiderazzjoni kienet ta` livell u kwalita` tajba u ttiehdu l-prekawzjonijiet kollha ragjonevoli biex jipprekludu l-ingress ta` ilmijiet mill-propjetajiet miftuha adjacenti ta` terzi. Dan billi nbena hajt addizzjonali biex minnu ikun jista` jiddrejna l-ilma u gie applikat ukoll waterproofing membrane. Madanakollu, kien hemm xi nuqqas fl-istess kostruzzjoni li ppermettiet l-ingress ta` l-ilma fl-istess blokka.

*II.	Ix-xquq fil-konkos tas-soqfa ma jikkostitwux difetti strutturali u ma humiex difetti latenti.*

*III.	Illi l-esponent ikkonstata illi kien hemm tlett sorsi probabbli minn fejn seta` dahal l-ilma taht il-madum tal-ppartament tar-rikorrenti :*

*a)	Mill-gnien ta` terzi li jigi fuq il-lemin u wara tal-blokka ;*
*b)	Mill-fond miftuh ghall-elementi li jinsab fuq il-lemin tal-blokka ;*
*c)	Mid-drains li kien hemm fil-bitha, jew drains tal-air conditioning units.*

*IV.	Dwar l-ewwel sors ma seta` jsir xejn, hlief illi l-konvenut jaghmel l-igloos (unit tal-plastic li tixbah igloo, gholja madwar 74 mm sa 200 mm, mtaqqba, li minnha jghaddi l-ilma), taht il-madum tal-appartament adjacenti, biex dawn ma jhallux xi ilma jghaddi ghall-appartament tar-rikorrenti.*

*V.	Dwar it-tieni sors probabbli ta` ingress ta` ilma, il-konvenuta seta` biss japplika impermjabilizzazzjoni, fil-livell tal-hitan tal-basement, kif fil-fatt ghamel. Biss xi dettal ma hadimx.*

*VI.	Dwar id-drains, dawn bidilhom u ghamel waterproofing tanking fil-bitha.*

*VII.	Illi f`binja bhal din tkun difficli hafna biex tippermjabilizzaha sakemm ikun hemm xi ambjent bhal gnien jew btiehi adjacenti u li ghalhekk iservu ta` lqugh ta` l-ilmijiet tax-xita. Minn naha tieghu l-ilma taht pressjoni vertikali (head) ifittex u dejjem isib il-post l-izjed baxx u jiskula ghal hemm. F` dan il-kaz, minkejja l-provvedimenti kollha mehuda waqt il-kostruzzjoni tal-binja, xorta wahda ppenetra l-ilma, ghax sab punt dghajjef fil-kostruzzjoni.*

VIII. Ghalhekk mind ak li l-esponenti ikkonstata, l-appartament bin-numru 2 u l-garaxx numru 4, proprjeta` tar-rikorrenti, huma kolpiti b` difett latent, li jikkonsistu f` rising dampness fil-hitan, mit-torba mxarba ta` taht il-madum. "

Il-**<u>konkluzjonijiet</u>** tal-perit tekniku kienu dawn :-

*1)	Ghalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tigi milqugha, kif gie ppruvat aktar `il fuq.*

2) Dwar it-tieni talba, din ghandha tigi milqugha u l-attrici hija ntitolata illi zzomm il-proprjeta` de qua u li titlob lura dik il-bicca mill-prezz li l-quantum ghandu jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti.

3) Wara li l-esponent ikkunsidra l-fatturi rilevanti huwa tal-fehma illi l-parti tal-prezz illi l-konvenuti ghandhom iroddu lura ossija jhallsu lill-attrici, jammonta ghal EUR 3,900, (EUR 2,400 fir-rigward biex jigi mizbugh mill-gdid l-appartament tar-rikorrenti u ghal EUR 1,500 fir-rigward tal-garaxx).

4) Ghalhekk il-konvenuti, flimkien u solidament bejniethom, ghandhom ihallsu lill-attrici s-somma likwidata ta` EUR 3,900 bhala tnaqqis mill-prezz tal-proprjeta`.

5) Illi l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti ma ghandhiex tintlaqa`.

6) Illi t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti ma ghandhiex tintlaqa` ghax fil-fatt gie ppruvat illi jirrizultaw difetti latenti fil-propjeta` tar-rikorrenti ;

7) Illi t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti ma ghandhiex tintlaqa` ghaliex fil-fatt gie ppruvat l-ezistenza ta` livell gholi ta` umdita`.

8) Illi t-tielet ecezzjoni tal-konvenuti ma ghandhiex tintlaqa`. Dan ghaliex dawn id-difetti jissejhu latenti, ghax waqt l-akkwist tal-proprjeta` r-rikorrenti ma setghetx tinduna bihom u kienu mohbija.

9) Illi r-raba` eccezzjoni tal-konvenuti ghandha tintlaqa` ghaliex dan fil-fatt gie ppruvat waqt il-gbir tal-provi.

10) Illi l-hames eccezzjoni tal-konvenuti ma ghandhiex tintlaqa` ghaliex mhux bilfors illi dawn id-difetti jnaqqsu sostanzjalment il-valur ta` l-istess prorpjeta, jistghu jnaqqsulha l-valur b`ammont li ma jikkwalifikax bhala sostanzjali, u jekk il-proprjeta` tiswa aktar illum, dan mhux zgur attribwibbli ghad-difetti latenti, jew ghax-xogholijiet imwettqa mill-konvenut biex jirrangahom.

11) L-esponent huwa tal-opinjoni illi l-kontrotalba tla-konvenut, ma tirrizultax.

VI. L-eskussjoni tal-perit tekniku

Waqt li kien qed iwiegeb ghal domandi in eskussjoni, il-perit tekniku spjega li mill-provi, irrizulta li nbena hajt ta` konkos. Fisser illi bejn konkos li jkun qaghad u konkos gdid tifforma *cold joint* u dan inghata *waterproofing*. Qal illi sa fejn seta`, ix-xoghol sar tajjeb. Kien konvint illi saru x-xogholijiet kollha li setghu jsiru fic-cirkostanzi. Meta hajt ikun ta` certa gholi, ma jsirx f`daqqa. Qal illi hija norma li jinghata zewg metri jew tlett merti konkos f` daqqa ; imbaghad jekk ikun hemm aktar, tinghata t-tieni tefgha ta` konkos. Ghalkemm isir *waterproofing*, huwa jissusspetta li l-uniku punt mnejn seta` jidhol l-ilma kien bejn il-*cold joints*. Huwa kkonferma li ezamina ritratti li minnhom kien jidher il-*waterproofing*. Huwa ma setax jara l-*waterproofing* peress li kien fil-parti mghottija. Id-difett latenti kien jikkonsisti mill-umdita` li telghet mal-hitan. Huwa sostna li x-xerrej ma setax jinduna biha meta xtara l-post.

Il-perit tekniku kompla fisser illi l-konvenut bidel il-madum tal-bitha interna tal-fond tal-attrici. Kienu verifikati l-pajpijiet ta` l-ilma. Kien hemm problema fid-*drian* ta` l-*airconditioner*. Sostna illi waqt l-access irrizulta li fil-hitan ma kienx hemm umdita` u dan skond *readings* illi ttiehdu bil-*meter* tal-umdita`. Ix-xogholijiet li ghamel il-konvenut saru qabel saret din il-kawza u qabel l-access tal-Qorti. Il-perit tekniku kkonferma li huwa ra sinjali ta` ingress ta` ilma anke waqt it-tieni access li zamm hu. Spjega illi bil-fatt illi l-garage kien qed jinzamm maghluq, ma kienx qed ighin il-problema ta` l-umdita`. Huwa kejjel il-livell ta` l-umdita` fil-garaxx ta` l-attrici. Stqarr illi ma kienx ghadu jqattar l-ilma fil-livell tal-kumpless tal-garaxxijiet bhalma kien innotat fl-ewwel access.

Il-perit tekniku kompla jfisser illi x-xogholijiet li saru fis-sit adjacenti konsistenti fl-*igloos* kellhom aktar probabilita` li jeliminaw il-problema ta` l-umdita` mix-xogholijiet li saru fil-post ta` l-attrici. B`*igloos* huwa fisser li dawn ikunu tip ta` *inverted bowls* li jkunu mtaqqbin u ghalhekk l-arja tkun tista` tghaddi minn tahthom. Li kieku sar dan ix-xoghol fil-proprjeta` ta` l-attrici, seta` jghin is-sitwazzjoni. Qal illi meta kien qed jibni l-konvenut, kienu ttiehdu l-prekawzjonijiet kollha sabiex tigi evitata l-problema ta` ingress ta` ilma. L-ilma dahal wara li tlesta x-xoghol. Billi l-*igloos* huwa xoghol rimedjali, ma jsirx meta jkun qed isir ix-xoghol. Biex isiru l-*igloos* trid tinqala` l-art kollha u joghla kollox. Jista` jkun li tinqala` problema ohra fil-kaz li l--*internal height* ma jkunx approvat mid-Dipartiment tas-Sanita`.

Skond il-perit tekniku ma kienx ghad hemm problema ta` umdita`.

Stqarr illi meta huwa gie biex jillikwida t-tnaqqis fil-prezz, huwa ma hax in konsiderazzjoni c-certifikati medici, u l-effett li d-difett mohbi kellu fuq is-sahha tal-attrici u tal-familja taghha.

Qal illi s-somma ta` €3,900 kienet tirraprezenta l-ispejjez li trid tinkorri l-attrici sabiex tirranga l-post taghha. It-tibjid tal-post kien mehtieg ghaliex kienu ghadhom jidhru t-tbajja` fejn kien hemm l-ilma.

Fuq domanda specifika ta` din il-Qorti, il-perit tekniku fisser illi sabiex ikkwantifika r-riduzzjoni fil-prezz huwa kkalkola kemm kienet l-ispiza involuta biex isiru tiswijiet fil-post. Il-valur tal-post baqa` l-istess valur matul is-seba` snin li ghaddew.

Fil-**kontroezami**, il-perit tekniku kkonferma li l-umdita` kienet ir-rizultat ta` ilmijiet. It-torba xxarrbet minhabba problema li kien hemm fid-*drains* jew *pipe works* li kkaguna *rising damp*. Meta sar l-ahhar access, ma kienx jidher li kien hemm aktar problemi ta` umdita`. Ikkonferma illi qabel saret il-kawza kienu saru hafna xogholiijiet rimedjali. Meta l-attrici akkwistat il-post, ma kienx hemm tracci ta` umdita`. Kien tal-fehma li l-konvenut ghamel dak kollu li seta` biex jaghmel binja skont is-sengha u l-arti. Dak li gara kien li l-hajt fil-livell tal-*basement* ma nghatax *spore* wahda ta` konkos u ghalhekk jiffurmaw *cold joints*. Anke jekk isir *waterproofing* jista` jaghti l-kaz li jidhol ilma minn dawn il- *joints*. Qal illi suppost issir *flat dumbel* ossija bicca *rubber* li tiddahhal f` nofs il-konkos li jkun inghata, izda din ma saritx.

Il-perit tekniku cahad li l-ispejjez li kkalkola bhala riduzzjoni kienu jammontaw ghal *wear and tear*. Insista li kien hemm *rising damp* li kien nixef u ghalhekk kien baqa` biss li jsiru t-tiswijiet. Il-madum u t-torba ta` gewwa ma gewx mibdula ; ghalhekk it-torba baqghet umda. Huwa kkonkluda li llum ma hemmx difett mohbi fil-post u li l-istima li wasal ghaliha kienet l-ispiza tax-xogholijiet riparatorji biex l-attrici twaqqa` l-kisi li nbezaq u jitbajjad kullimkien. Dak kien jikkostitwixxi d-deprezzament fil-prezz tal-post..

Fir-**riezami**, il-perit tekniku kkonferma li ma kienx ghad hemm difett mohbi. L-ingress ta` ilma seta` jigi kkostatat wara li nxtara l-appartament. Mistoqsi mill-Qorti dwar jekk ladarba ma kienx ghadu jezisti difett latenti kellux il-prezz tal-bejgh jibqa` l-istess, il-perit tekniku ghamilha cara li huwa kien jaghti parir lil klijent potenzjali tieghu f`kaz bhal dan tal-lum illi l-prezz kellu jonqos bil-prezz tax-xogholijiet li kienu necessarji. Ghalkemm id-difett ma kienx ghadu hemm, id-difett kif kien qabel ikkaguna hsarat li l-valur taghhom kien jikkostitwixxi r-riduzzjoni fil-prezz. Meta muri ritratti li ttiehdu fil-post ta` l-attrici, il-perit tekniku baqa` jinsisti li fl-ahhar access li zamm, il-meter ma kienx indika li kien hemm umdita`.

VII. L-access tal-20 ta` Jannar 2015

In vista ta` dak li wiegeb il-perit tekniku waqt l-esekussjoni, il-Qorti deherilha li kellha terga` taghmel access fuq il-post fil-presenza tal-perit tekniku.

Il-verbal tal-access kien redatt mill-perit tekniku u jaqra hekk :-

Illi waqt l-access l-esponent ghamel referenza ghal-ritratti illi huwa kien ha waqt l-accessi precedenti meta kienu ttiehdu readings tal-umdita` minn diversi nhawi tad-dar. F`dak l-access ma kienx irrizulta illi kien hemm xi nhawi illi kienu umduzi, minkejja illi dawn kellhom tbajja ta` umdita` passata.

F`dan l-ahhar access irrizultaw zewg inhawi partikolari illi kienu umduzi, u specifikament f`lok fil-kcina, illi minn barra fuq in-naha tal-bitha nterna hemm gulley.

Il-lok l-iehor huwa hekk kif wiehed jidhol mill-bieb ta` barra fuq ix-xellug tieghu.

VIII. Piz probatorju

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 "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti ta` l-Appell irriteniet li:

"Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu 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 billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta` l-appell illi l-mertu talprezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setaxjigiepurat u deciz mill-Qorti minghajr lassistenza ta` espert in materja. B` danakollu dan ma jfissrix illi l-qorti ma kellhiex thares b` lenti kritika lejn lopinjoni 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. Ilkonvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravement ipoggu fid-dubju dik lopinjoni 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 kinitx 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 tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 u "**Calleja noe vs Mifsud**" – op. cit.).

Fis-sentenza taghha tat-23 ta` Gunju 1967 fil-kawza "**Bugeja et vs Muscat et**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

"Il-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta` talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taccirkostanzi, irragonevoli."

Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid illi l-konkluzjonijiet teknici tal-perit tekniku jirrizulta illi kienu l-frott ta` accertamenti ta` fatt. Min-naha taghhom, il-partijiet ma talbux il-hatra ta` periti addizzjonali. Din il-Qorti mhijiex tara raguni ghala ghandha tiddiskosta ruhha mill-konkluzjonijiet **strettament teknici** li wasal ghalihom il-perit tekniku, u ghalhekk kull fejn dawk il-konkluzjonijiet jolqtu l-pern tal-vertenza sejra taghmilha taghha.

IX. L-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici skond l-Art 1431 tal-Kap 16

Fuq l-iskorta ta` l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku li kienu trattati aktar kmieni, irrizulta b`mod konklussiv illi fid-data tal-bejgh il-fond de quo kien affett minn difetti mohbija.

Lejn l-ahhar fazi tal-kawza, il-konvenuti taw l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art 1431 tal-Kap 16.

<u>L-Art 1431 tal-Kap 16</u> ighid :–

(1) L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqghu bil-preskrizzjoni, ghal dawk li huma immobbli, bl-eghluq ta` sena minn dak in-nhar tal-kuntratt, u, ghal dawk li huma hwejjeg mobbli, bl-eghluq ta` sitt xhur minn dak in-nhar tal-kunsinna tal-haga mibjugha.

(2) Izda, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-haga, iz-zminijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizzjoni ma jibdewx ighaddu hlief minn dak in-nhar li seta` jkun li hu jikxef dak id-difett.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) tat-18 ta` Ottubru 1963 fil-kawza "**<u>Muscat Baldacchino vs Vincenti Kind</u>**", jinghad hekk :–

`Din il-Qorti hi ta` l-opinjoni li l-kliem tat-tieni subartikolu fuq imsemmi, indikanti d-dies a quo tad-dekorrenza tat-terminu stabbilit mil-ligi, cioe` il-kliem "minn dak in-nhar li seta` jkun li hu jikxef id-difett" ghandhom ikunu interpretati fis-sens li id-dies scientiae ma hux dak li fih tigi notata jew riskontrata l-irregolarita` fil-funzjonament tal-attrezz mibjugh, imma hu invece dak li fih jigi definittivament accertat id-difett.`

Din is-sentenza kienet citata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza li tat fl-1 ta` Gunju 2007 fil-kawza "**<u>Mallia vs Abela et</u>**" li kienet tittratta azzjoni stimatorja f`immobbli.

Id-dritt ta` l-azzjoni stimatorja huwa moghti lix-xerrej meta id-difetti li ma jidhrux tal-haga mibjugha jaghmlu dik il-haga "*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*".

Fil-kaz tal-lum, il-Qorti hija tal-fehma li dan ir-rekwizit huwa stabbilit.

Dwar termini, il-Qorti tirrileva illi r-rikors guramentat kien prezentat fl-20 ta` Novembru 2009. Il-kuntratt tal-bejgh sar fil-25 ta` Lulju 2007.

Mix-xhieda ta` l-attrici u ta` Joseph Grange, irrizulta li l-attrici bdiet tinnota l-problemi ta` l-umdita` sa minn sitta jew seba` xhur wara li marret tghix fil-post.

L-attrici pprezentat rapport tal-Perit Victoria Farrugia Galea datat l-10 ta` Mejju 2008 (fol 165 et seq).

Ipprezentat rapport ukoll tal-Perit Ruben Sciortino tal-20 ta` Mejju 2008 (fol 179 et seq).

Il-Perit Sciortino hareg rapport iehor datat 22 ta` April 2009 (a fol 26 tal-process).

Fil-25 ta` Awissu 2009, l-attrici baghtet ittra legali lill-konvenuti (a fol 190) fejn irrimarkat li "*l-imsemmija proprjeta` hija kolpita b` difetti latenti illi jirrendu l-istess proprjeta` fi stat li l-mittenti ma tistax taghmel uzu minnha ghall-iskop li giet akkwistata mill-istess mittenti*".

Din l-ittra kienet segwita b` ittra ufficjali u wara bil-kawza tal-lum.

Fuq l-iskorta tal-assjem tal-provi, jidher illi l-attrici kienet ilha taf bil-problema sa minn ftit tax-xhur wara li marret tabita fil-proprjeta` in kwistjoni.

Immedjatament ghamlet kuntatt mal-konvenut u mal-periti ta` fiducja taghha.

Da parti tieghu, il-konvenut accetta r-responsabilita` li jsib tarf tal-problemi riskontrati mill-attrici, kif jirrizulta mill-email Dok RB3. Kif jirrizulta mix-xiehda tieghu, il-konvenut ghamel diversi xogholijiet – spejjez tieghu - sabiex tissolva l-problema. Sahansitra pprovda akkomodazzjoni lill-attrici waqt it-tlestija tax-xogholijiet. U hallas lill-attrici ss-somma ta` €1,500 bhala kumpens ghall-inkonvenjent li garrbet. Minkejja x-xogholijiet li saru, il-problema tal-umdita` kompliet tant li l-attrici kellha tipprocedi b`azzjoni gudizzjarja.

Din il-Qorti taf bil-gurisprudenza li tghid illi t-terminu ndikat fl-Art 1431 tal-Kap 16 mhuwiex terminu ta` preskrizzjoni izda ta` dekadenza u allura huwa zmien dettat mill-ordni pubbliku li ma jistax ikun interrott bil-presentata u notifika ta` att gudizzjarju.

Taf illi t-terminu mhuwiex prorogabbli u li l-inattivita` rrimedjabilment jippregudika d-drittijiet tal-kumpratur (ara : "**<u>Joseph Vella noe vs Anthony Migneco</u>**" : **<u>PA/TM</u>** : 9 ta` Gunju 2005 fejn hemm rassenja ta` sentenzi dwar il-principji regolaturi.)

Madanakollu, hekk kif sostniet din il-Qorti (**<u>PA/MC</u>**) fis-sentenza li tat fil-15 ta` Jannar 2013 fil-kawza "**<u>Sergio Sciberras vs Burmarrad Commercials Limited</u>**" fejn kienet citata s-sentenza li tat din il-Qorti (**<u>PA/JRM</u>**) fil-15 ta` Gunju 2011 fil-kawza "**<u>Domenic Micallef et vs Mizzi Bros. Limited</u>**" 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 "**<u>Sciberras vs Burammard Commercials Limited</u>**" 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 : "**<u>Camilleri noe vs Calascione noe</u>**" : 29 ta` Ottubru 1954).

Din il-Qorti rat ukoll is-sentenzi citati mill-attrici fosthom dik tat-3 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**<u>Emanuel Fava vs Prof John Mamo et noe</u>**" (**<u>PA/PS</u>**) 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 "**<u>Pierre Ciantar vs Mario Xuereb noe et noe</u>**" (**<u>PA/RCP</u>**) 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.

Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> l-eccezzjoni ulterjuri.

X. <u>It-talbiet attrici</u>

1) <u>L-ewwel talba</u>

Id-dhul tal-umdita` fil-fond tal-attrici evolva anke fil-kors tal-kawza, u ghalhekk l-apparenti *alti e bassi* fl-accertamenti tal-perit tekniku. Anke ghalhekk din il-Qorti hija serena dwar il-fatt illi kien ippruvat illi l-fond *de quo* kien affett minn difett mohbi fil-mument tal-bejgh, liema difett baqa` jissussisti anke wara li saru xogholijiet rimedjali mill-konvenuti, a spejjez taghhom, ghall-beneficcju tal-attrici. Ladarba l-Qorti stabbiliet ukoll li l-azzjoni attrici mhijiex perenta, allura l-ewwel talba ghandha tkun milqugha.

2) <u>It-tieni talba</u>

L-*actio aestimatoria* tentata mill-attrici titwieled mill-obbligu tal-bejjiegh li jaghti garanzija kontra difetti mohbija. Dan l-obbligu kien assunt mill-konvenuti fil-konfront ta` l-attrici fil-mument tal-bejgh u huwa ghalhekk naxxenti mill-istess kuntratt ta` l-bejgh. Ir-rifuzjoni ta` parti mill-prezz mitlub mill-attrici tirrigwarda proprju dak il-prezz ad eskluzjoni ta` kull materja ohra anke jekk sussidjarja ghal dak il-bejgh bhal huwa jista` jkun kuntratt ta` appalt.

It-tieni talba attrici tirrizulta fondata ghaliex l-elementi tal-azzjoni kienu ppruvati. Il-fond mibjugh lill-attrici kien intiz ghal skop abitattiv. Mhuwiex accettabbli li l-fond mibjugh kellu jkun soggett ghal tiswijiet (anke jekk a spejjez tal-konvenuti) li baqghu ma rrisolvewx il-problema tal-umdita`. Din il-Qorti marret darbtejn fuq il-post u l-umdita` kienet evidenti *ictu oculi* fiz-zewg okkazjonijiet. Il-kondizzjonijiet tal-*actio aestimatoria* huma sodisfatti. Persuna li tokkupa post ghal skop ta` residenza ma tistax tkun kostretta tghix mal-

umdita` tal-post, bhal donnu l-umdita` ssir parti mill-esistenza taghha, ghaliex il-vendituri ma sabux tarf tad-difett. Aktar u aktar fil-kaz tal-lum fejn irrizulta illi ma kien jidher xejn meta sar il-kuntratt.

Huwa ghal kollox irrilevanti l-argument li gabu l-konvenuti fir-risposta guramentata taghhom illi bejn id-data tal-kuntratt u llum, il-post tal-attrici zdied fil-valur, u allura ma ghandux ikun hemm kwistjoni ta` rifuzjoni ta` parti mill-prezz minhabba d-difett mohbi. Din taz-zieda fil-prezz hija affermazzjoni tal-konvenuti <u>mhux</u> prova. Fil-fatt fl-istadju tal-gbir tal-prova, il-konvenuti ma gabu l-ebda prova li l-postr tal-attrici zdied fil-valur. Inoltre mhux il-postijiet kollha jizdiedu fil-valur aktar ma jghaddi z-zmien. Diversi huma l-konsiderazzjonijiet li jiddeterminaw awment fil-valur ta` post fosthom il-lokalita`, id-daqs, l-eta` tal-post, il-kondizzjoni, il-qaghda generali tas-suq u fatturi ohra kontingenti ; ghalkemm kollox possibbli, fl-istess waqt mhuwiex probabbli li post li minn zmien ghal zmien ibati mill-umdita` jizdied fil-valur. Fi kwalunkwe kaz, l-allegazzjoni tal-konvenuti dwar iz-zieda fil-valur ma tistax tregi bhala difiza kontra l-azzjoni stimatorja ghaliex il-kriterju mhuwiex il-valur tal-post illum izda illi kieku kienet taf bid-difett mohbi l-attrici kienet toffri prezz izghar ghall-akkwist. It-tieni talba qeghda tkun milqugha wkoll.

3) <u>It-tielet talba</u>

Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti illi hemm lok ghal rifuzjoni tal-prezz tal-bejgh li hallset l-attrici.

Jirrizulta li l-prezz li hallset l-attrici biex takkwista l-fond kien €123,456.79 (ekwivalenti ghal Lm 53,000).

Din il-Qorti tirrileva illi l-perit tekniku ma ddeterminax kemm mill-prezz tal-bejgh il-konvenuti kellhom iroddu lill-attrici.

Li ghamel il-perit tekniku kien illi ghamel stima ta` l-ispiza nvoluta sabiex jitnehhew l-effetti u l-konsegwenzi tal-umdita`.

Kif tajjeb gie ritenut fil-kawza "**<u>Joseph Sciberras u Joseph Debattista noe</u>**" deciza minn din il-Qorti fil- 31 ta` Jannar 2000, "*... f`azzjoni aestimatorja s-somma li ghandha titnaqqas, f`kaz li jirrizultaw difetti in vendita, m`ghandhiex tkun ekwivalenti ghas-somma mehtiega biex* jigu *rrangati d-difetti, izda l-Qorti ghandha tistabilixxi x`kien ikun il-prezz tal-bejgh fil-mument tal-kuntrattazzjoni kieku x-xerrej kien jaf bid-difetti lamentati"*

[ara wkoll : “Bajada vs Demajo noe” : Qorti tal-Kummerc :, 14 ta` Marzu 1988 ; u “Gatt vs Gusman,” :Prim Awla tal-Qorti Civili 28 ta` Mejju 1996).

L-azzjoni stimatorja ghandha karatteristici u parametri partikolari ghaliha u ma tistax tigi konfuza jew ekwiparata ma semplici kawza ghad-danni.

Dan premess, l-istima tal-perit tekniku ghall-fini tal-azzjoni stimatorja mhijiex kondiviza mill-Qorti ghaliex l-azzjoni stimatorja skond l-Art 1427 tal-Kap 16 mhijiex azzjoni ghal danni.

L-element tad-danni jidhol biss jekk jirrizultaw ic-cirkostanzi kontemplati mill-Art 1429 tal-Kap 16 u tkun saret talba ghal-likwidazzjoni u hlas taghhom – talbiet illi l-attrici ma ghamlitx fil-kawza tal-lum.

Din il-Qorti tghid illi ladarba kienu accertati difetti mohbija, ladarba kienu sodisfatti r-rekwiziti tal-Art 1424 tal-Kap 16, u ladarba l-ammont mill-prezz li ghandu jkun rifuz jigi determinat mill-Qorti skond l-Art 1427 tal-Kap 16, il-Qorti sejra tiehu in konsiderazzjoni l-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku bhala gwida biss mhux sabiex tillikwida danni (li hija prekluza milli taghmel) izda sabiex tasal ghal likwidazzjoni *arbitrio boni viri* tal-prezz li ghandu jigi rifuz mill-konvenuti.

Il-perit tekniku jsemmi l-figura ta` €3,900 bhala prezz ta` xoghol rimedjali agguntivi.

Il-Qorti qieset il-fatt illi sabiex saru xogholijiet rimedjali mill-konvenuti ntefqet is-somma ta` €5,568.86c.

Thallset ukoll is-somma ta` €1,500 bhala kumpens addizzjonali lill-attrici ghall-inkonvenjent li garrbet.

Il-Qorti hadet konjizzjoni wkoll tac-certifikati medici u anke xhieda moghtija mit-tabib kuranti tal-attrici fejn irrizulta li l-istat umduz qed jaffettwa b` mod negattiv il-kondizzjoni medika ta` l-attrici u uliedha – provi dawn li *ex admissis* kienu injorati mill-perit tekniku.

Tenut kont ta` dan kollu, il-Qorti qeghda tillikwida s-somma ta` €20,000 bhala dik il-parti mill-prezz tal-bejgh li l-konvenuti ghandhom iroddu lill-attrici.

4) <u>Ir-raba` talba</u>

Din hija talba konsegwenzjali ghat-tielet talba.

Il-Qorti qeghda tilqa` din it-talba.

5) <u>L-imghax</u>

B`zieda ma` dik il-parti tal-prezz li kellu jigi rifuz, l-attrici talbet il-hlas tal-imghax legali b`effett mill-25 ta` Lulju 2007 sad-data tal-pagament effettiv.

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza li tat fl-10 ta` April 2013 (**<u>PA/LFS</u>**) fil-kawza "**<u>Richard Cassar vs Henry Seddon</u>**" fejn inghad hekk :-

"Il-Qorti qed tirriproduci silta mis-sentenza moghtija minnha kif presjeduta fis-17 ta` Marzu, 2010 fil-kawza fl-ismijiet <u>Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et</u> (Citazz. Nru.: 448/87 FS) fejn inghad :

"Fuq dan l-aspett il-Qorti tirrileva li dwar imghax jinghad li l-principju generali hu li dan jiddekorri minn meta lammont dovut ikun gie likwidat. Il-principju hu li in illiquidis non fit mora ghax l-imghax ghandu jghaddi biss minn meta l-ammont huwa cert, likwidu u skadut u cioe` mhux minn xi somma da likwidarsi, fejn l-ammont mitlub jirrizulta li mhux kollu dovut. Jekk l-ammont ma jkunx likwidu d-debitur ma jkunx jaf kemm ghandu jhallas u minhabba f`hemm ma jkunx jista` jhallas u ghalhekk ma jkunx moruz fil-pagament. Dan il-principju huwa konsegwenza naturali tal-fatt li qabel dik il-likwidazzjoni u approvazzjoni d-debitur ma jistax jinghad li jkun kostitwit in mora. Ara f` dan is-sens dawn is-sentenzi fejn il-gurisprudenza tista` tghid hija pacifika :

Salvatore Camilleri noe vs Candida Dimech ed altri (9 ta` April, 1877) fejn il-Prim`Awla tal-Qorti Civili ddecidiet illi :

".............il debitore di una somma non liquida non deve interessi se non dal giorno della liquidazione............."

Negoziante Vincenzo Strati vs Tito Boselli noe (18 ta` Ottubru, 1909) fejn il-Qorti Kummercjali rriteniet illi :

"I crediti illiquidi, sebbene commerciali, non producono interessi che dal giorno della liquidazione".

Mallia Tabone Utrinque – 8 ta` Dicembru, 1903

Filippo Farrugia Gay vs. Padre Antonio Buhagiar dei Minori Conventuali noe (12 ta` Mejju, 1916) fejn il-Qorti ta` l-Appell qatghet illi :

"Ma non essensdo chiesta una somma liquida, gli interessi non possono decorrere che dalla data della liquidazione, la quale nel caso sotto esame segue mediante la presenti decisione".

Vincente Grech et vs. Onor. Prof. AIC John Gatt noe (24 ta` Ottubru, 1941) fejn il-Qorti ta` l-Appell ghal darb`ohra qatghet illi:

" ....meta s-somma ma tkunx likwidata l-imghax jibda jiddekorri mill-gurnata tal-likwidazzjoni".

Maria Ellul Bonnici et vs Felice Mercieca et noe (26 ta` April, 1950) Qorti Civili Prim`Awla :

"L-imghaxijiet ma humiex dovuti mill-gurnata tat-talba meta d-debitu jkun incert u illikwidu, izda mill-jum tallikwidazzjoni u ta` l-approvazzjoni taghha".

William Sare` vs Carmel sive Charles Sammut – Qorti ta` l-Appell 29 ta` Mejju, 1988.

Anthony Mercieca vs in-Nobbli Salvino Testaferrata Moroni Viani et (16 ta` Dicembru, 1991) :

"Ammont likwidu jew ammont illikwidu huma espressjonijiet ekwivalenti ghal ammont determinat jew ammont indeterminat u dawn huma dejjem riferibbli ghallpretensjonijit avvanzata fit-talba ta` l-attur. Huwa l-attur li jiffissa t-termini tal-pretensjoni tieghu u huwa jaghzel jekk jitlobx ammont minnu determinat jew jitlob ammont indeterminat li ghandu jigi determinat mill-Qorti".

Anthony Buhagiar pro et noe vs Edward Scerri – App Civili Superjuri tat-30 ta` Marzu, 2001.

Irid jinghad li kien hemm xi eccezzjonijiet ta` meta l-Qrati taghna hassew li l-imghax setgha jkun dovut qabel. Hekk insibu li fil-kawza deciza mill-Qorti ta` l-Appell fl-ismijiet Francis Xavier Aquilina vs Andrew Mamo nomine deciza fid-19 ta` Novembru 2001 inghad :

"Din il-Qorti allura mhix qeghda b`mod kategoriku tghid illi ma jistghux jezistu cirkostanzi fejn l-imghax ikunu wkoll dovuti fuq ammont li ma jkunx

ghadu materjalment gie likwidat bl-applikazzjoni tal-principju in illiquidis not fit mora, specjalment fejn ir-responsabilita` ghad-danni tkun giet ammessa. Il-gurisprudenza illi l-attur "ma setghax jitlob interessi anterjuri ghall-prezentata tac-citazzjoni ghaliex hu ben stabbilit fil-gurisprudenza nostrali li f`kawza ta` likwidazzjoni jinghataw biss interessi mid-data tassentenza.........." hi s-suggett ta` zvilupp gurisprudenzjali li ghad irid jigi verifikat ...

B`dana kollu din il-Qorti f`kawza b`mertu bhal dak taht ezami ma kellhiex tonqos li tesplora l-possibilita` li dak il- principju jkun temperat fejn tkun ovvja l-assunzjoni ta` responsabilita` ghall-hlas tad-danni u fejn allura n-nuqqas ta` likwidita` tkun tirreferi ghal ammont pretiz, u mhux ghall-accettazzjoni tar-responsabilita` ghall-hlas tieghu. Fejn imbaghad l-ammont effettivament likwidat ikun jirrizulta li hu sostanzjalment l-istess bhal dak pretiz mill-kreditur, il-Qorti setghet tqis li kienu jokkorru cirkostanzi fejn kellha tassigura li d-debitur ma jigix avvantaggjat semplicement mir-riluttanza tieghu li jhallas bl-iskuza li lammont ma kienx determinat gudizzjarjament, billi jiffranka l-hlas ta` l-imghax sakemm l-ammont jigi definittivament likwidat." [kliem sottolineat minn din l-Qorti]

Posizzjoni simili ittiehdet fil-kawza deciza mill-Prim`Awla fil-kawza fl-ismijiet Citadel Insurance p.l.c. vs Johann Ciantar deciza fl-20 ta` Gunju 2002 [Imh J R Micallef] fejn jinghad :

"Hija wkoll il-fehma taghha li meta talba ghall-hlas ta` danni hija maghrufa jew facilment determinabbli sa minn qabel jinbdew il-proceduri gudizzjarji li jkollhom jittiehdu biex jintalab dak il-hlas, l-imghax ghandu jiddekorri minn dak inhar li ssir l-ewwel intima b`att gudizzajrju (jekk dan ikun sar) u mhux minn dak inhar li eventwalment tinghata s-sentenza li tikkonferma dak l-ammont;" [kliem sottolineat minn din l-Qorti]

Fil-kawza deciza mill-Prim` Awla fis-16 ta` Ottubru, 2002 flismijiet Blye Engineering Company Limited vs Paolo Bonnici Limited [Imh G Valenzia] b`referenza ghal in illiquidis non fit mora inghad :

"Din il-massima ma ghandiex applikazzjoni assoluta u jista` jkun hemm kazi fejn il-Qorti ma tapplikahiex, ghaliex diversament tkun qedgfha taghti vantagg lid-debitur. Kaz bhal dan huwa meta l-likwidazzjoni ma tkunx tista` ssir minhabba htija tad-debitur. Fuq din il-kwistjoni ikkummenta Giorgi (Teoria Obbligaz Vol III pag 202). U ara sentenza Vol LXXXI-I-359 Schembri vs Dr. L. Buhagiar 28/2/1997.

Ghalhekk il-principju generali hu li in illiquidis non fit mora ghax l-imghax ghandu jghaddi biss minn meta l-ammont huwa cert, likwidu u skadut ghalkemm tezisti l-possibilita` li dak il-principju jkun temperat fejn tkun ovvja l-assunzjoni ta` responsabilita` ghall-hlas tad-danni u fejn allura n-nuqqas ta` likwidita` tkun tirreferi ghal ammont pretiz, u mhux ghall-accettazzjoni tar-responsabilita` ghall-hlas tieghu."

Dan premess, il-Qorti tirrileva li l-likwidazzjoni tal-ammont mill-prezz tal-bejgh li ghandu jigi rifuz kien stabbilit waqt it-trattazzjoni ta` din il-kawza. U l-process ta` likwidazzjoni ma kien semplici anzi kien kostellat minn serje ta` problemi nkluz kostatazzjoni teknici konfliggenti.

Fil-kawza tal-lum, ma ntalab l-ebda ammont stabbilit.

Addirittura fl-ittra ufficjali a fol 44, it-talba kienet ghar-rexxissjoni tal-kuntratt ta` akkwist, mhux ghal radd lura ta` parti mill-prezz.

Ladarba si trattava ta` ammont da liquidarsi, l-imghax legali ghandu jibda jiddekorri mil-lum.

XI. <u>Il-kontrotalba</u>

1) <u>In-nullita`</u>

Ghalkemm kienet eccepita in linea preliminari n-nullita` tal-kontrotalba, il-Qorti ma nghatat l-ebda motivazzjoni wara l-eccezzjoni.

Il-Qorti mhijiex tara ghaliex qieghed jinghad mill-attrici illi l-konvenuti ma qaghdux mar-rekwizitital-Art 156 tal-Kap 12.

Ghalhekk l-eccezzjoni qeghda tkun michuda.

2) <u>Mertu</u>

Fil-mertu l-kontrotalba hija nfondata.

Assolutament ma rrizultax li l-attrici abbuzat mill-konvenuti jew b`xi mod irrendiet ruhha hatja ta` arrikiment indebitu.

L-attrici kellha kull jedd tintavola din il-kawza ladarba rrizulta li minkejja li l-konvenuti hadu azzjoni biex jirrimedjaw ghad-difett li kien mohbi fil-mument tal-bejgh, id-difett baqa` hemm.

Il-kontrotalba tfalli ghaliex ghad illi l-konvenuti allegaw l-arrikkiment indebitu da parti tal-attrici, lanqas ghamlu talba biex l-attrici tirrifondi l-arrikkiment li allegatament ghamlet ghad-detriment tal-konvenuti.

Barra minn hekk, fil-kontrotalba, hemm talba ghal-likwidazzjoni ta` danni. Il-konvenuti ma gabu l-ebda prova dwar danni.

Il-Qorti tinsisti li l-azzjoni attrici ma kenitx kapriccjuza jew motivata minn malizzja. L-attrici fittxet t-twettieq tad-drittijiet taghha.

Il-kontrotalba qeghda tkun michuda.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tichad l-eccezzjoni ulterjuri li ressqu l-konvenuti a tenur tal-Art 1431(1) u (2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta.

Tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu tal-konvenuti.

Tilqa` l-ewwel u t-tieni talbiet attrici.

Riferibbilment ghat-tielet talba attrici, tillikwida s-somma ta` ghoxrin elf Ewro (€20,000) bhala dik il-parti mill-prezz tal-bejgh li l-konvenuti ghandhom ihallsu lura lill-attrici.

Tilqa` r-raba` talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex, flimkien u solidament bejniethom, ihallsu lill-attrici s-somma ta` ghoxrin elf Ewro (€20,000) li kienet likwidata skond it-tielet talba, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tichad l-eccezzjoni preliminari tal-attrici ghall-kontrotalba.

Tilqa` l-eccezzjonijiet fil-mertu li gabet l-attrici ghall-kontrotalba.

Tichad il-kontrotalba.

Tikkundanna lill-konvenuti sabiex, flimkien u solidament bejniethom, ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur