

- *origini tal-Art 1424 Kod. Ċiv. – difetti moħbija*
 - *valur probatorju ta' perizja ex parte*
- *esperti fil-common law u esperti fid-dritt kontinentali*
 - *kif jinħatru l-periti ġudizzjarji*
- *konflitt bejn perizji ex parte u perizji ġudizzjarji*



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 29 ta' Settembru 2022

Rikors Nru. 1093/2019 GM

Ronnie (K.I. nru. 0377217(L)) u

Ketrin (K.I. nru. 0199857(A) konjuġi Camilleri

VS

Belleview Supermarkets Company Limited (C-54390)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Ronnie u Ketrin konjuġi Camilleri li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Spiteri Debono datat 15 ta' Novembru 2018, ir-rikorrenti Ronnie (0377217(L)) u Ketrin konjuġi Camilleri (0199857(A)) xtraw u akkwistaw minghand is-soċjeta` intimata Belleview Supermarkets Company Limited il-fond ossia l-penthouse fi stat finished, flimkien mal-bejt u l-arja kemm fuq l-penthouse kif ukoll fuq it-terrazzini, internament immarkata bin-numru mhux uffiċjali sitta u għoxrin (26), sitwat fir-raba' (4) livell, li huwa l-għaxar (10) livell tal-binja, formanti parti minn kumpless akbar bl-isem "Belleview Heights", aċċessibli minn entratura komuni li tmiss ma' Triq il-Fortizza, il-Mellieħa, Malta flimkien mal-garaxx internament immarkat bin-numru hmistax, li jinsab fil-livell -5, li jiġi l-ewwel livell tal-binja, aċċessibbli minn rampa komuni li tiżboq għat-Triq il-Fortizza, il-Mellieħa - flimkien imsejha l- 'Proprjeta` u dan kif deskritt f'aktar dettal fl-istess kuntratt (Dok. A).
 2. Ġara illi ftit taż-żmien wara li ġie ffirmat l-att tal-akkwist bdew jidhru għadd ta' ħsarat u difetti fl-imsemmija Proprjeta`, b'mod partikolari fil-penthouse, liema difetti ma kinux apparenti għar-rikorrenti (u għalhekk moħbija) fil-mument tal-akkwist. Dawn id-difetti jikkonsistu, fost l-oħrajn, f'difetti serji u estensivi fl-istruttura u l-binja tal-Proprjeta` imsemmija.
 3. Mill-Periti li ngagġaw ir-rikorrenti, irriżulta illi dawn id-difetti latenti kienu qegħdin inaqsu mill-valur tal-Proprjeta` in kwistjoni u/jew jrenduha mhux tajba biżżejjed għall-użu li għaliha kienet maħsubha.
 4. In oltre, sabiex jiġu rranġati dawn id-difetti latenti r-rikorrenti se jkollhom jonfqu ammont konsiderevoli ta' flus.
 5. Isegwi għalhekk illi li kieku r-rikorrenti kienu jafu b'dawn id-difetti latenti fil-mument li sar l-att tal-akkwist huma kienu jagħzlu li jew ma jixtrux din il-Proprjeta` jew inkella li joffru prezz ferm anqas minn dak li effettivament ħallsu.
- omissis-
8. Il-Proprjeta` li r-rikorrenti akkwistaw minghand is-soċjeta` intimata hija aflitta b'għadd ta' difetti latenti li jnaqsu mill-valur tagħha u/jew li jrenduha mhux tajba biżżejjed għall-użu li għaliha kienet maħsuba. In oltre, sabiex jiġu rranġati dawn id-difetti latenti r-rikorrenti se jkollhom jonfqu ammont konsiderevoli ta' flus.
 9. Minkejja li s-soċjeta` intimata ġiet interpellata diversi drabi sabiex tersaq għal-likwidazzjoni tal-ammont tal-prezz li għandu jiġi rifiuż lir-rikorrenti minħabba l-imsemmija difetti latenti, inkluż bl-ittra uffiċjali datata wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju tas-sena elfejn u dsatax (2019) (Dok. B), hija baqgħet inadempjenti u għaldaqstant kellhom jiġu istitwiti dawn il-proċeduri.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tistabilixxi, okkorendo bl-opera ta' periti nominandi, illi l-Proprieta` hawn fuq deskritta hija afflitta minn difetti latenti u gravi li ma kienux jidhru fil-mument li gie ffirmat l-att tal-akkwist u/jew li jnaqqsu mill-valur tagħha kif ukoll jrenduha mhux tajba għall-użu li għaliha kienet mahsubha;
2. Konsegwentement tistabilixxi u tillikwida, okkorendo bl-opera ta' periti nominandi, dik il-pari tal-prezz li għandha tiġi mogħtija lura lir-rikorrenti mis-soċjeta` konvenuta in vista tad-difetti latenti fuq imsemmija;
3. Konsegwentement, tikkundanna u tordna lis-soċjeta` konvenuta tħallas lura lir-rikorrenti dik s-somma hekk stabbilita u likwidata minn din l-Onorabbli Qorti;

Rat ir-Risposta Ġuramentata li permezz tagħha l-konvenuta wara li qalet fejn taqbel u ma taqbilx mal-fatti esposti mill-attriċi u ċjoe`:-

1. Il-fatti kif dedotti fl-ewwel paragrafu tar-rikors promotur ma humiex ikkontestati;
2. Il-fatti kif iddikjarati fit-tieni paragrafu tar-rikors promotur huma kkontestati fis-sens illi ma kien hemm l-ebda difett li kien moħbi fil-binja li nxtrat, u l-istruttura hija waħda tajba tal-ogħla standards, u dan kif ser jirrizulta wkoll waqt is-smiġħ ta' din il-kawża;
3. Il-fatti kif dedotti fit-tielet paragrafu huma wkoll ikkontestati u ma għandhomx jiġu kkunsidrati u dan peress li ma hemm l-ebda rapport ta' ebda perit anness mar-rikors;
4. Il-fatti kif dedotti mir-4 paragrafu sat-8 paragrafu huma kollha kkontestati u dan peress li x-xogħlijiet kollha saru skont is-sengħa u l-arti u oltre minn hekk kien hemm attenzjoni kbira li x-xogħlijiet ikunu ta' standard għoli u għaldqastant saru mingħajr ebda difett.
5. Fir-rigward tal-ittra uffiċjali kien hemm ittra risponsiva li r-rikorrenti ġew notifikati biha fis-17 ta' Lulju 2019 fejn it-talbiet tar-rikorrenti ġew respinti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt (hawn anness u mmarkat Dok. A).

Eċċepiet illi:

1. In linea preliminari, it-talbiet tar-rikorrent fl-ewwel paragrafu għandhom nuqqas ta' ċarezza u huma kunfligġenti, u għaldqastant huma nulli;

2. In linea preliminari wkoll u bla preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent għandu jikkjarifika fuq liema artikli tal-liġi qiegħed jagħmel din il-kawża;
3. Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti għandhom jindikaw liema huma dawk id-difetti li skont huma, huma difetti latenti u li qegħdin allegatament inaqqsu l-valur tal-proprjeta` jew irenduha mhux tajba għall-użu.
4. Fi kwalsiasi każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta' attriċi għandha ġġib prova tad-danni allegatament sofferti minnha;
5. Fil-mertu, u bla preġudizzju għas-suespost il-proprjeta` in kwistjoni ma hi affetta minn ebda difetti latenti li għaliha għandhom ikunu responsabbli l-eċċipjenti u l-eċċipjenti ma huwiex tenuti jikkumpensaw lill-atturi f'ebda mod;

Rat ir-rapport tal-perit tekniku minnha maħtur kif ukoll dawk tal-periti ex parte.

Semgħet ix-xhieda.

Rat l-atti l-oħrajn tal-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

L-atturi xtraw mingħand is-soċjeta` konvenuta *penthouse* bit-terrazzini, bl-arja tagħhom, fi stat *finished*, flimkien ma' garaxx, b'kuntratt tal-15 ta' Novembru 2018. Huma jallegaw difetti moħbija kemm fuq il-bejt tal-*penthouse* kif ukoll fuq it-terrazzini ta' maġembha.

Il-Kodiċi Ċivili jfassal l-obbligi tal-bejjiegh fl-artiklu 1424:

“Il-bejjiegh hu obligat jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-haġa mibjugħa illi jagħmluha mhux tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar, li kieku kien jaf bihom”.

Din id-disposizzjoni hija waħda li tinstab fl-istat originali tagħha minn meta ġie ppromulgat il-Kodiċi Ċivili fit-tieni nofs tas-seklu dsatax, billi qatt ma ġiet emendata jew mibdula. Originarjament l-Artiklu 1424 kien enumerat bhala Artiklu 1138. Fin-notamenti tiegħu, **Sir Adrian Dingli**, *conditor* tal-Kodiċi, kiteb “*Sia mobile sia immobili. Troplong 548*”. Jidher għalhekk li dan l-awtur għalhekk kien l-uniku mudell li uża Dingli. Ma ċċita l-ebda disposizzjoni f’xi kodiċi ċivili barrani ta’ dak iż-żmien. **Raymond-Théodore Troplong** kien ġurista prominenti Franciż li sar President tal-Qorti tal-Kassazzjoni Franciża fl-1852. Jidher iżda li l-Artiklu 1424 hu identiku għall-Artiklu 1626 tal-Kodiċi Napoleoniku li min-naħa tiegħu kien abbozzat fuq il-kitba tal-**Pothier**¹. Artikolu 1641 tal-*Code Civil* Franciż vigenti huwa identiku għad-disposizzjoni Maltija.²

Fil-każ ta’ l-*actio aestimatoria*, if tinstab fil-liġi Maltija, il-kriterju sostanzjali skont l-artikolu 1424 tal-Kodiċi Civili huwa: li kieku x-xerrej kien jaf bid-difett dakinhar li resaq għall-kuntratt, kemm kien joffri prezz anqas milli hallas?” Din hi materja pjutost **soġġettiva** u fl-istess hin mhux bilfors tkun involuta l-ispiza neċessarja għar-rimedju tad-difett meta jinkixef. Min-naħa l-oħra, l-Artiklu 1490 tal-Kodiċi Ċivili Taljan vigenti (1940) huwa simili għad-disposizzjoni Maltija iżda jneħhi r-riferenza għall-element soġġettiv³. Fl-Italja, l-azzjoni estimatorja timmira għar-ri-ekwilibriju tal-prestazzjonijiet. Ir-riduzzjoni fil-prezz trid tikkorrispondi għall-miżura perċentwali li biha l-prezz jeffettwa l-valur tal-ħaġa integra.

It-tnaqqis fil-prezz **mhux fis-sura ta’ likwidazzjoni tad-dannu mġarrab** mix-xerrej minħabba tali difett: “*Le vice cache ne donne pas ouverture a une action*

¹ Ara F Laurent, *Principes de Droit Civil* Vol 24 para 277 et seq (1878)

² “le vendeur est tenu de la garantie a` raison des défauts caches de la chose vendue qui la rendent impropre a` l’usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage, que l’acheteur ne l’aurait pas acquise, ou n’en aurait donne qu’un moindre prix, si l’avait connu”.

³ “Il venditore e` tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all’uso a cui e` destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore...”

en responsabilite contractuelle mais a une garantie dont les modalites sont fixees par les articles 1641 et suivants du Code civil.”⁴

L-indaġni li għandha tagħmel il-Qorti hija neċessarjament u unikament relatata **għaż-żmien li fih sar il-kuntratt** tax-xiri.⁵

Il-bejt.

Il-perit tekniku kkonkluda li l-bejt ma kienx skont il-*good building practice*. Irrakkomanda “*the replacement of the existing waterproofing membrane, the laying of a lightweight roof screed on overlay over the membrane and the cutting of expansion joints in the screed surfaces and filling of same with the appropriate silicon sealer*”. Ikkalkula li l-ispejjeż għandhom jammontaw għal €12,201.20.⁶

Il-konklużjoni tal-perit tekniku dwar il-bejt tissufraġa l-konstatazzjonijiet separati mill-periti mqabbdin mill-atturi.

Il-Perit Michael Camilleri spezzjona l-post fl-4 ta’ Marzu 2019, u ħareġ rapport fit-12 ta’ Marzu 2019. Aċċeda fuq il-post wara li l-atturi daħlilhom l-ilma fil-penthouse. Stqarr li minn spezzjoni viżwali kien *more than evident that there are various issues of bad workmanship in all external areas*. Dwar il-bejt, qal li huwa “*finished with torch welded membrane and includes the passing of services and water tanks directly laid on the structural slab. The existing membrane shows signs of hollow tapping in all areas and in various areas it is completely detached from the underlying screed.*”⁷

⁴ *Cass. Com. 27 sept 2011 no. 10-24.713*).

⁵ *Bajada v Demajo LXXII.iv.818 07.11.1988 Kummerç*

⁶ (para. 9.04 tar-rapport tiegħu)

⁷ Fol 79.

Skont ċertifikat rilaxxjat mill-**Perit Robert Ellul Sciberras** tat-13 t'April 2019, il-membrejn kien imxaqqaq u ġratlu ħsara bir-riħ. Is-saff ta' fuq tiegħu inqala' mis-saff ta' taħt u fforma boċċi boċċi. Billi fuq il-bejt kien hemm diversi tankijiet tal-ilma tad-diversi appartamenti tal-blokka, setgħu jitilgħu fuqu ħafna nies. Ix-xquq kienu sejrin jikbru u jidħol l-ilma.⁸

Il-**Perit Justin Spiteri**, imqabbad *ex parte* mill-atturi, skont ċertifikati tal-1 t'Ottubru 2019 u tal-5 ta' Novembru 2019, li wkoll ilmenta dwar l-assenza ta' kontrabejt fuq is-saqaf.

Għalhekk il-konkluzjoni tal-perit tekniku dwar il-bejt tissufraga l-konstatazzjonijiet separati mill-periti mqabbdin mill-atturi.

It-terrazzin – sahha biex jiflah *pool*:

Skont rapport kongunt tal-Perit Scremin u l-Inġinier Sernagotto, it-terrazzin jiflah 500 kg/sqm;⁹ bejn normali jiflah 250 kg/sqm. Jacuzzi mimli jiżen 450 kg/sqm.¹⁰ Skont Raymond Mintoff, mhux kontradett, l-atturi riedu jagħmlu *swimming pool* kbira minflok tat-tip Jacuzzi (2 metri bi 3 metri)¹¹, minkejja li fil-kuntratt kellhom li jsir Jacuzzi.¹²

Il-perit tekniku rrelata¹³ li l-addetti tekniċi tal-konvenuta spjegaw għas-sodisfazzjon tiegħu l-*imposed load factors* użati minnhom fl-art tat-terrazzin u ma kellu l-ebda dubju li dawn kienu addattati biex jifilħu l-piż ta' *pool* tat-tip Jacuzzi. Il-perit irrimarka li min-naħa l-oħra, il-konsulent tekniku tal-atturi ma qabilx ma' dawn il-konstatazzjonijiet; iżda m'għamel l-ebda testijiet strutturali

⁸ Fol 90.

⁹ Fol 77 u Fol 123 fuq wara.

¹⁰ Fol 123 fuq wara.

¹¹ Fol 152.

¹² Fol 133.

¹³ Para 8.01 tar-rapport a fol 155.

biex jissostanzja l-fehma tiegħu. Il-perit ma sab l-ebda difett moħbi f'din il-materja.

L-atturi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jilmentaw li l-perit tekniku m'għamel l-ebda testijiet hu iżda straħ fuq ix-xhieda tal-konvenuta. Għalkemm il-perit tekniku qal li dawn ix-xhieda spjegawlu fid-dettal kif saret il-konstruzzjoni tal-art tat-terrazzin, fir-rapport tiegħu ma jgħidx x'kienu dawn l-isjegazzjonijiet. Bħala perit tekniku nkarigat mill-Qorti messu għamel il-konstatazzjonijiet tekniċi tiegħu.

Il-piż tal-prova ta' difett moħbi jaqa' fuq spallejn l-atturi. Tajjeb jew ħazin, il-perit tekniku għażel li jistrieħ fuq ix-xhieda, u jiżen il-kredibilita' tagħhom. L-atturi setgħu talbuh jagħmel testijiet tekniċi qabel m'għadda għar-rapport; setgħu eskutewh wara li kellhom ir-rapport f'idejhom; u setgħu talbu l-ħatra ta' periti perizjuri. Iżda m'għamlu xejn minn dan, u għażlu li jistrieħu fuq rapport *ex parte* minnhom ikkumissjonat li lanqas hu ma juri kif ir-relatur wasal għall-konkluzjoni tiegħu li l-art tat-terrazzin ma jiflaħx il-piż ta' *pool* tat-tip li riedu jagħmlu. Għalhekk il-Qorti ma ssibx raġuni l-għala għandha tiddiskosta ruħha mill-konkluzjoni tal-perit tekniku f'dan ir-rigward.

It-terrazzin – ilma:

Il-perit tekniku kkonstata li l-art tat-terrazzin hi *floating type floor* li jikkonsisti f'madum taċ-ċeramika poġġut fuq *spacers* vertikali 10 ċentimetri 'l fuq mill-art. L-art, li hi tal-konkoż, u mxaqilba b'mod ħafif, giet mghottija b'zewġ saffi ta' *waterproofing membrane*. L-ilma li jaqa' fuq il-madum jispiċċa fuq il-

membrane mbagħad imur fid-drains meta jilħaq ċertu livell. Dan fuq il-logika li l-ilma sa ċertu livell jinxf b' mod naturali.

Il-perit tekniku kkonkluda li *“the terrace floating floor is what it is and was the type of flooring chosen for the penthouse terrace. The way water gathers and drains away is the way the system works. The undersigned does not consider this a latent defect. The undersigned however questions whether this type of flooring was what the plaintiff chose and considers this a legal issue for this Honorable Court to decide”*.

Raymond Mintoff, direttur tal-konvenuta – mhux kontradett - xehed li l-attur kien jaf kif se jsir it-terrazzin u li ġie spjegat lilu l-vantaġġi fuq is-sistema normali li jsir bil-madum fuq it-torba, fosthom li ħsarat u *leakages* ikunu jistgħu jiġu identifikati sempliciment billi jintrefa' l-madum.¹⁴ Xehed ukoll li s-sistema tiswa' ħafna iktar minn dik normali. Il-Qorti hi konvinta li l-atturi kienu jafu x'sistema kienet qiegħdha tintuża'. Anki li kieku ma kinux jafu, il-kwistjoni posta mill-atturi hija waħda ta' difett moħbi, mhux ta' bejgħ ta' xi ħaġa mhux tal-kwalita' miftiehma, jew ta' xi ksur ta' xi kundizzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ. Għalhekk dan il-kweżit ma jiffurmax parti mill-kontroversja f'din il-kawża.

Dak li hu rilevanti hu jekk is-sistema li ntuzat kellhiex fiha xi difett moħbi jew le. L-atturi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, jgħidu li l-perit tekniku kien kontradittorju meta f'nifs wieħed qal li tradizzjonalment f'Malta tintuża' s-sistema tal-kontrabejt u fl-istess nifs ma sab xejn ħażin meta din is-sistema ma ntuzatx għat-terrazzin. Il-Qorti ma ssib l-ebda kontradizzjoni; il-kwistjoni, kif ġja' ngħad, mhix x'sistema ntuzat, imma jekk hix waħda difettuża. Il-fatt li ma

¹⁴ Fol 207.

ntużatx is-sistema tradizzjonali ma jfissirx bilfors li x-xogħol ma sarx skont is-sengħa u l-arti.

Skont il-**Perit Robert Ellul Sciberras**, il-kwistjoni tal-ilma tqanqlet mill-atturi qabel daħlu joqgħodu fil-post kemm mal-*Project Architect* kif ukoll mal-*Project Manager*. Jirrelata li “*From a thorough inspection it was found that the roof has a problem of water ponding. Water does not drain and forms large puddles beneath the tiles. The worst area was noted to be near the terrace door. This type of water ponding can reduce the longevity of the roof and can cause several problems such as faster deterioration of the roof’s coatings and materials, encourage growth of vegetation such as moss and algae and it can also attract mould and insects. These can eventually lead to long term roof damage and possibly damage to the apartment below if water penetrates*”. (omissis) “*it is also noted that the drain that brings down water from the higher service roof level across the penthouse terrace to the façade of the block has no falls at all*”.¹⁵

L-atturi ppreżentaw rapport tal-**Perit Michael Camilleri**, ikkummissjonat mis-sidien tal-appartament li jiġi taħt it-terrazzin, wara li dawn daħlilhom l-ilma minn xaft moħbi tal-ġipsum. Wara li taqqab il-ġipsum, il-Perit sab li kien hemm *drains* li kien ħiereg l-ilma minnhom. Biex jiddetermina l-kawża tad-dħul tal-ilma, għamel spezzjoni tal-bejt u tat-terrazzin tal-*penthouse*. Irrapporta li “*from a visual inspection it is more than evident that there are various issues of bad workmanship in all external areas... when the raised flooring tiles were removed it was evident that any resulting water seepage through the system is not properly drained off into vertical downpipes. There are various areas of water ponding, services passed haphazardly and not properly laid, drain pipes that were chased through the middle in order to fit them in the space below the*

¹⁵ Fol 87. Kopja maħluf appreżentata a fol 118-120.

tiles and various other incompatibilities".¹⁶ L-istess Perit ħa ritratt ta' *ventilation pipes* li jmorru fix-xaft moħbi li juri l-istat ħażin tal-membrejtn tat-terrazzin.¹⁷ Ikkonkluda li *"all the incompatibilities noted above could lead to series (recte: serious) infiltration of water through the structure. It is more than evident that water is finding a way through the structure and ending up in the concealed gypsum shaft since it is not being properly drained. This is causing damage to the underlying structure.*"¹⁸

Il-Perit Justin Spiteri esebixxa ritratti li juru l-ilma qiegħed biswit il-bibien tal-PVC billi l-qlib tal-wiċċ qiegħed fid-direzzjoni l-ħażina.¹⁹ Ħaġa li tista' tagħmel ħsara lill-bibien. Dan id-difett ġie kkonstatat ukoll mill-perit tekniku meta xehed quddiem il-Qorti wara li aċċeda fuq il-post l-ewwel darba u qabel ma' sema' l-provi u għadda għar-relazzjoni tiegħu, għalkemm imbagħad ma semmihiex fir-rapport: *"Pero` definitely il-pond dik tal-ilma quddiem il-bieb ma jistax jibqa' hekk kif daka fatt, nifhmu jiena, niftaħ il-bieb biex toħroġ fuq it-terrazzin u ssib għadira ilma fhimt mhiex ħaġa, dak l-ilma sippost it runs off dik ir-risposta"*.²⁰ Ritratt ieħor meħud mill-Perit Spiteri juri brikks poġġuti fuq il-membrane tat-terrazzin f'post fejn il-membrane ma kienx imwahħhal tajjeb.²¹ Ma kienx hemm drains biżżejjed għall-kobor tat-terrazzin u ma kellhomx gully. It-terrazzin jieħu wkoll ilma minn fuq il-bejt tal-penthouse minflok li dan imur direttament f'bir jew fit-triq.²²

Il-Perit Andrea Scremin u l-**Inġinier Gabriele Sernagiotto** xehdu li ma kien hemm l-ebda dħul ta' ilma fl-appartamenti sottostanti.²³ L-ilma jipproteġi l-elasticita` tal-membrane u ma jagħmillux ħsara. Jipproteġih mix-xemx. Ma jagħmilx irwejjaħ għax ikun hemm għal perjodu qasir ta' żmien. Mhux veru

¹⁶ Fol 79.

¹⁷ Fol 83.

¹⁸ Fol 86.

¹⁹ Fol 53.

²⁰ Fol 72.

²¹ Fol 47.

²² Fol 50.

²³ Rapport tal-24 ta' Jannar 2020.

jagħmel il-moffa; difatti m'hemmx. B'danakollu trid il-*maintenance* biex jitneħħa l-ħmieg u t-trab. M'hemmx biża' ta' infiltrazzjoni tal-ilma billi hemm żewg saffi. L-ebda tip ta' problema ma giet irrappurtata mill-appartament sottostanti. Kien hemm problema ta' rwejjah li giet solvuta. Hemm aperturi fl-irkejjen tal-parapett tal-ħgieg ta' barra biex f'każ ta' xita iktar mis-soltu, l-ilma jaħrab minnhom. Fil-fatt ma kienx hemm problemi meta għamlet xita eċċezzjonali bħal f'Ottubru 2018 u Frar 2019.²⁴

Ikkontro-eżaminat, il-Perit Scremin qal hekk dwar ix-xaqlib tal-art tat-terrazzin: “*Confermo che sul terrazzino c'è una leggera pendenza del 1%-1.5%, questo determina il fatto che si forma una pozzangera per breve tempo. Ma questo non è un difetto e non effettua l'impermeabilizzazione.*”²⁵ Skontu, t-tpendil ma setax ikun ikbar f'dan it-tip ta' *flooring*.²⁶ Skont il-Perit Justin Spiteri, it-tpendil kellu jkun fuq naħa 14-il ċentimetru u fuq in-naħa l-oħra 19-il ċentimetru. Qal li l-qlib kien ineżistenti, u pjuttost jaqleb il-kontra,²⁷ tant li jibqa' quddiem il-bibien tal-PVC minflok jiddrejnja.²⁸

Valur probatorju tal-perizja *ex parte*:

Fi proċedimenti ċivili, meta jqumu kwistjonijiet ta' fatt li jinħtiegu spjegazzjoni jew kjarifika minn terzi persuni li ma jkunux parti fil-proċeduri u li jkollhom għarfien partikolari, inkluż f'materji tekniċi jew xjentifiċi, il-Qorti tirrikorri għall-esperti.

Hemm xi differenzi bejn l-espert fi proċeduri tal-*common law* u espert fi proċeduri tas-*civil law*.

F'għurisidizzjonijiet tal-*common law*, tipikament ikun hemm ix-xhud espert jew

²⁴ Fol 122, 123.

²⁵ Fol 133.

²⁶ Fol 152.

²⁷ Fol 160.

²⁸ Ritratti a fol 166.

expert witness li jkun persuna li jkollha tagħrif ikbar minn dak ta' persuna normali dwar xi kwistjoni li tkun tinħtiegħ hila jew sengħa speċjali li tigi minn taħriġ, studju jew prattika. Huwa jinħatar “*to furnish the judge or jury with the necessary scientific criteria for testing the accuracy of their own conclusions, so as to enable (them) to form their own independent judgment by the application of these criteria to the facts proved in evidence*”.²⁹ Ġeneralment kull parti fi proċediment ikollha l-espert jew esperti tagħha.

F'għurisidizzjonijiet tas-*civil law*, tipikament *espert* ikun persuna jew istituzzjoni mahtura mill-Qorti biex tipprovdi informazzjoni oġġettiva fil-qasam ta' speċjalizzazzjoni tiegħu. Il-hatra ta' espert huwa miżura investigattiva ordnata mill-Qorti. Huwa mhux biss iservi bħala mezz ta' prova, imma għandu wkoll funzjonijiet bħala assistent tal-Qorti.

Iż-żewġ sistemi ta' espert fil-*common law* u fis-*civil law* huma suġġetti għal diversi sfumaturi. Hekk per eżempju fl-Ingilterra u f'Wales il-Qorti tista' tahtar espert wiehed biex jassistiha f'xi materja partikolari. Fi Sweden, fejn jistgħu jitqabbd u kemm esperti ex parte kif ukoll esperti mill-Qorti, huwa iktar komuni li jitqabbd u esperti ex parte jew, kif inhuma msejja, esperti privati.

Taht il-liġi Maltija, sakemm giet introdotta r-riforma tal-proċedura ċivili fil-1995, ma kienx possibbli li jinħatru periti privati. Fost possibilitajiet oħrajn, il-Qorti setgħet tahtar tliet periti, nominati wiehed minnha stess, wiehed mill-attur, u ieħor mill-konvenut. F'każ ta' nuqqas ta' qbil setgħet tahtar espert wiehed biss, magħżul minnha. Il-Kummissjoni tal-1993 dehrilha li din il-proċedura ma kinitx sodisfaċenti għall-aħħar għaliex ma kinitx tippermetti għal kollox li rapport tekniku jsir minn espert li kull parti kellha fiduċja fih. Għalhekk ipproponiet l-introduzzjoni tal-periti privati b'żieda mas-sistema ta' periti

²⁹ B. Moriarty, *Evidence in Civil Law – Ireland* (Maribor: Institute for Local Self-Government and Public Procurement Maribor, 2015),93. Iċċitat minn Stefaan Voet f'Chapter 4b, *Experts fil-ktieb Dimensions of Evidence in European Civil Procedure*, 2016, paġna 179.

appuntati mill-Qorti. Minkejja li jiġu prodotti periti privati, l-Qorti xorta tista' taħtar periti tagħha (Art. 646, Art. 563A(3)).

Fil-preżent, jekk il-partijiet jiftiehem fuq min għandu jinħatar perit, il-Qorti għandha taħtar lilu, u huwa biss fin-nuqqas ta' ftehim li tista' taħtar perit tal-għazla tagħha (Art. 646 tal-Kap 12). Barra minn hekk kull parti tista' tipproduci bħala xhud tagħha persuna biex tagħmel dikjarazzjoni ta' opinjoni fuq kull kwistjoni rilevanti li dwarha tkun kwalifikata tagħti x-xhieda tagħha bħala espert (Art. 563A Kap 12).

Huwa minnu li l-liġi nnifisha tagħmel ir-riżerva esplicita li “Il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha” (Art 681 Kap 12). Dan peress li fl-aħħar mill-aħħar, il-konsiderazzjonijiet, l-opinjonijiet esperti, u l-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti jikkostitwixxu skont il-liġi prova ta' fatt u għandhom jiġu meqjusa bħala tali mill-Qorti.³⁰ L-eżerċizzju mill-espert jinvolvi għażliet ibbażati fuq id-diskrezzjonalita` teknika tat-testijiet kondotti minnu u kull ġudizzju tiegħu, in kwantu mezz ta' prova, hu riżervat lill-ġudikant fl-għarbiel tal-kumpless tal-provi. Hu prinċipju ben magħruf illi kull ġudikant għandu l-poter diskrezzjonali wiesgħa li jqis daww l-elementi ta' prova, proċesswalment akkwiziti, li huwa jidhirlu hekk suffiċjenti għall-ġudizzju tiegħu. Dan ma jfissirx però illi l-Qorti tista' tagħmel hekk b'mod legġer jew kapriċċju³¹: Daqstant ieħor hu wkoll konkordament riċevut u aċċettat illi dan ma jfissirx illi l-Qorti arbitrarjament u bla raġuni tista' tiskarta konklużjoni ta' perit nominat minnha.³² B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti

³⁰ Noel Pisani et pro et noe vs Adam Bartolo deciz minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 t'April 2016 Zammit Mark v Strand Electronics Ltd – 22.05.2009 QA(PS)

³¹ Noel Pisani et pro et noe vs Adam Bartolo deciz minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 t'April 2016

³² Anthony Cauchi - vs- Carmel Mercieca, Appell 6 ta' Ottubru, 1999.

l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

Kemm jekk ikunu *ex parte* kif ukoll jekk ikunu maħturin minnha (Art.681, 563A Kap 12), il-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha. Għalhekk, kull verifika li ssir minn parti, anke jekk permezz ta' l-awżilju ta' espert, tirrappreżenta accertament tekniku li jibqa' wieħed unilaterali u, ut sic, ma jikkostitwix għall-ġudikant fonti oġġettiva ta' accertament ta' fatt u, allura, mhux bilfors trid taċċettah. Dan ukoll fejn si tratta minn perizja ta' espert nominat mill-Qorti.³³ Il-konsulenti tekniċi *ex parte* ma jikkostitwux strettament mezzi ta' provi daqskemm ta' allegazzjonijiet difensivi ta' karattru tekniku li jistgħu, għaldaqstant, jiġu konfutati jew aċċettati. Naturalment, anke jekk mhux neċessarjament jikkostitwixxu prova tal-fatti allegati, l-opinjonijiet magħmula minn dawk il-konsulenti jikkostitwixxu ċertament indizji li jiġġustifikaw approfondiment istrutturju mit-Tribunal adit skont is-soliti principji tal-valutazzjoni tal-provi u tal-konvinċiment liberu tal-Qorti. Naturalment, ukoll, il-Qorti tibqa' ħielsa li tikkondividi **l-opinjoni teknika ta' parti wahda fuq dik tal-kontro-parti** basta li tipprovdi raġunijiet adegwati għal dik l-preferenza, u bbażata, s'intendi, fuq il-kriterji tekniċi tal-materja kkontestata.³⁴

Jibqa' iżda l-kweżit tal-evaluwazzjoni tal-opinjonijiet esperti f'każ ta' **konflitt bejn perizji ex parte u periti ġudizzjarji**. Għalkemm rapporti *ex parte* jkollhom effett probatorju, dan l-effett għandu l-limitazzjonijiet tiegħu kif fuq spjegat, u għalhekk il-Qorti hija naturalment dejjem iktar propensa li toqgħod u tadotta l-parir tal-esperti li jkunu ġew maħtura minnha.³⁵ Għalkemm, bil-liġi, l-fehma ta' espert imqabbad mill-parti tista' titqies bħala prova jekk fil-fehma tal-Qorti dik il-persuna jkollha l-kwalifiki meħtieġa dwar dik il-kwestjoni, il-Qorti

³³ Ara Artikolu 681, Kapitulu 12; Mark Portelli Mark v. Sirol Raniero 29.01.2010 Q.A.(P.S.)

³⁴ C. Testa & Co. Ltd vs Grace Pavia 12.02.2010 Qorti tal-Appell – Imh. Philip Sciberras

³⁵ Alfred Farrugia v Mary Rose Meli 25.09.2006 Qorti tal-Appell (Sede Superjuri)

tista' tagħżel li tiskartaha kemm-il darba dik il-prova kienet quddiem il-perit imqabbad mill-Qorti meta jkun qiegħed ifassal ir-rapport tiegħu, u sadattant ma dehrlux li kellu joqgħod fuqu.³⁶ Dan ma jfissirx, iżda, li l-fehma tal-Perit Tekniku bilfors tipprevali fuq dik tal-periti privati. Li kieku kien hekk, l-opinjoni *ex parte* ma jkunu jiswew għalxejn kull meta jkun hemm ukoll l-opinjoni ta' perit mahtur mill-Qorti. B'danakollu, għalkemm il-punt tat-tluq għandu jkun dejjem li tingħata preferenza għall-fehma tal-perit tekniku mahtur mill-Qorti, il-Qorti mhix marbuta ssegwiha jekk ir-rapporti *ex parte* jwassluha għall-konvinzjoni kuntrarja basta li din tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravement ipogġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li m'għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht eżami. Haġa li wara kollox tista' tagħmel anke jekk ma jkunux ġew prodotti periti privati.

Skont l-addetti tekniċi tal-konvenuta l-art tat-terrazzin taht il-madum hi mxaqilba bi grad minimu għall-aħħar (1-1.5%). Skont il-Perit Justin Spiteri, li għamel il-kejl u l-kalkoli konsegwenzjali, it-tpendil kellu jkun fuq naħa 14-il ċentimetru u fuq in-naħa l-oħra 19-il ċentimetru. Skont it-tekniċi tal-konvenuta, l-art ma setgħetx tixxaqleb iktar f'dan it-tip ta' floating roof, mingħajr ma spjegaw għaliex. Il-Qorti tosserva li skont il-kalkoli tal-Perit Spiteri, kellu jkun hemm tpendil ta' 5 centimetri filwaqt li l-madum tpoġġa 10 ċentimetri oġhla mill-art tal-konkoż u membrane. Għalhekk li kieku sar it-tpendil kif suggerit mill-Perit Spiteri, xorta waħda kien jibqa' spazju adegwat taht il-madum. Il-Qorti mhix konvinta mill-argumenti mressqa mit-tekniċi tal-konvenuta li l-ilma huwa tajjeb għall-membrejn. Il-Periti prodotti mill-atturi huma konkordi li l-ilma qiegħed jagħmel il-ħsara, mhux ġid. Lanqas mhi konvinta l-Qorti li hi parti mis-sistema ta' *floating roof* li l-aħħar parti tal-ilma li jingabar jibqa' hemm u jithalla jevapora. Ma nġiebet l-ebda raġuni konvinċenti l-għala għandu

³⁶ Charles Conti et vs Valent Xuereb – PA(JRM)08.03.3005

jkun hekk. Barra minn hekk, il-ftit pendil li kien hemm ma jidhirx li kien konsistenti. Il-Perit Spiteri kkonstata li l-qlib kien prattikament inezistenti, u, fejn kien jeżisti, pjuttost jaqleb il-kontra,³⁷ tant li jibqa' quddiem il-bibien tal-PVC minflok jiddrejnja.³⁸ Dan ma jistax ikun xogħol skont is-sengħa u l-arti. Il-perit tekniku, li rrelata li m'hemm l-ebda difett moħbi fit-terrazzin, ma semma' xejn fir-relazzjoni tiegħu dwar l-ilma li jingema' quddiem il-bibien li jagħtu għal fuq it-terrazzin, kif ikkonstatat mhux biss mill-periti *ex parte* imma saħansitra minnu stess meta xehed *viva voce* quddiem il-Qorti wara l-aċċess preliminari li ġie mitlub jagħmel. In-nuqqas ta' pendil u l-wiċċ irregolari tal-art tal-konkrit tat-terrazzin hija ċertament difett moħbi. Il-membrejn, għalkemm f'żewġ saffi, ma tpoġġiex għal kollox skont is-sengħa u l-arti. Parti minnu ma ġiex imwaħħal sew, kif jixhdu r-ritratt tal-brikks u r-ritratt tax-xaft moħbi, u, anke jekk s'issa ma kienx hemm *leaks* tal-ilma fl-appartamenti sottostanti, probabilment ikun hemm 'il quddiem. Tant li f'wieħed mill-appartamenti sottostanti għat-terrazzin, daħal l-ilma minn xaft, għalkemm mhux mis-saqaf, u dan kien dovut għal membrejn imwaħħal hażin – kif muri permezz ta' ritratt – kif ukoll minħabba l-ilma qiegħed fuq il-wiċċ tal-art tat-terrazzin. Dan ċertament huwa difett moħbi. Difett moħbi ieħor huwa s-servizzi mghoddijin bl-addoċċ minn fuq il-membrejn. F'dan ir-rigward, għalhekk, il-Qorti sejra tiddiskosta ruħha mir-rapport tal-Perit Tekniku.

Kollox ma' kollox ma rriżultawx id-difetti kollha moħbija fil-fond mixtri mill-atturi, u, dawk li tassew irriżultaw, għalkemm gravi, mhumieq ta' entita' tali li jiġġustifikaw ir-riduzzjoni ta' €140,000 kif jippretendu l-atturi skont iċ-ċertifikat tal-Perit Justin Spiteri.³⁹

Decide

³⁷ Fol 160.

³⁸ Ritratti a fol 166.

³⁹ Fol 48.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi l-proprjeta` hawn fuq deskritta hija afflitta minn difetti latenti u gravi li ma kinux jidhru fil-mument li gie ffirmat l-att tal-akkwist u li jnaqqsu mill-valur tagħha kif ukoll irenduha mhux tajba għall-użu li għaliha kienet maħsuba.

2. Tilqa' t-tieni talba fis-sens li tillikwida s-somma ta' €690,000 bħala l-prezz li l-atturi kienu jhallsu li kieku kienu jafu bid-difetti msemmija u għalhekk is-soċjeta` konvenuta għandha tirrifondi €50,000 lill-atturi.

3. Tilqa' t-tielet talba billi tikkundanna lis-soċjeta` konvenuta tħallas lura lill-atturi s-somma ta' €50,000 li l-atturi hallsu żejda.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-21 ta' Ġunju 2019 bl-imghax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-eventwali hlas effettiv.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA