MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Novembru, 2022

Appell Inferjuri Numru 1/2018 LM

Brian Fenech (K.I. nru. 116588(M))
('l-appellant')

vs.

Sharon Magri (K.I. nru. 66077(M)) u KPJ Company Limited (C 56016)
('l-appellati')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Brian Fenech (K.I. nru. 116588(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'] mis-sentenza mogħtija fis-7 ta' Marzu, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Qorti tal-

Maġistrati [minn issa ’l quddiem ‘l-ewwel Qorti’], li permezz tagħha ddeċiediet ir-rikors tiegħu fil-konfront tal-intimati **Sharon Magri (K.I. nru. 66077(M))** u **KPJ Company Limited (C 56016)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellati’], billi ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-appellati u laqgħet il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħhom safejn kompatibbli ma’ dik id-deċiżjoni, filwaqt li ċaħdet it-talbiet tal-appellant bl-ispejjeż kontra tiegħu.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw ħsara fis-soqfa tal-fond bin-numru 3A fil-binja magħrufa bl-isem ‘The Terrace’ f’Triq Rużar Briffa, Mosta, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], liema fond huwa proprjetà tal-appellant wara li huwa kien xtrah mingħand l-appellati, u li parti minnu jinsab sottopost it-terrazzin ta’ *penthouse* li nbena mill-appellati. Fil-konvenju li sar fl-2015 bejn il-partijiet għall-bejgħ tal-fond, kien ġie miftiehem bejniethom li qabel l-att finali ta’ bejgħ kellhom jitlestew divesi xogħlijiet fosthom *‘penthouse roof flooring will be finished with (kontrabejt) concrete roof screed laid to falls on top of approved aggregate (torba)’.* Il-kuntratt finali sar f’Diċembru 2016 u sussegwentement l-appellant osserva li s-saqaf tal-fond sottopost it-terrazzin tal-*penthouse* sovrastanti, kien jinstab imxarrab riżultat ta’ ingress ta’ ilma.

Mertu

3. L-appellant istitwixxa dawn il-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti permezz tal-preżentata ta’ rikors fit-28 ta’ Diċembru, 2017 fejn ħarrek lill-appellati sabiex jgħidu għaliex m’għandhomx jiġu kkundannati minn dik il-Qorti sabiex iħallsuh:

"... is-somma ta' Euro 10,145.74 jew somma verjuri rappresentanti danni sofferti mir-rikorrent kawża ta' difett moħbi, meta huwa xtara l-fond 3A, 'The Terrace' Triq Rużar Briffa Mosta mingħand l-intimati. Illi l-ħsarat soferti huma konsistenti fi ħsarat minħabba perkolazjoni ta' ilma minn fondi sovrastanti;

Illi għal finijiet ta' kompetenza, ir-rikorrenti jiddikjara li l-pretenzjoni tiegħu ma tmurx oltre l-kompetenza ta' dina l-Qorti;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax u b'hekk l-intimati jibqgħu għas-subizzjoni".

4. L-appellati permezz tar-risposta tagħhom tat-8 ta' Frar, 2018, eċċepew is-segwenti: (i) preliminarjament l-improponabilità tal-azzjoni stante li filwaqt li l-appellant qed jitlob ħlas ta' ammont rappreżentanti danni li huwa allegatament sofra, fl-istess waqt jgħid li dawn huma riżultat ta' allegat difett moħbi; (ii) mingħajr preġudizzju, l-ammont ta' danni pretiżi mill-appellanti għandhom jiġu ppruvati; (iii) mingħajr preġudizzju, il-fond ma kienx milqut mnn difetti latenti fil-mument li sar il-bejgħ; (iv) mingħajr preġudizzju, qabel ma saru l-preżenti proċeduri, huma qatt ma ġew interpellati sabiex jirrimedjaw is-sitwazzjoni. u għalhekk jipprotestaw l-ispejjeż tal-imsemmija proċeduri; bl-ispejjeż.

Is-Sentenza Appellata

5. L-ewwel Qorti waslet għas-sentenza appellata wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

Ikkunsidrat;

Din hija azzjoni li fir-Rikors promotur ġiet imfassla fuq żewġ binarji: (i) bħala azzjoni għall-ħlas ta' danni minħabba ħsarat sofferti fil-fond tal-attur bħala rizultat ta' ingress tal-ilma minn fond sovrastanti bħala riżultat tan-nuqqas ta' tqegħid tal-kontrabejt fit-terrazzin tal-istess fond sovrastanti, kif ukoll (ii) bħala azzjoni bbażata

fuq difett moħbi konsistenti f'dan id-dħul tal-ilma fil-fond li l-attur akkwista mingħand il-konvenut.

Sussegwentement, fuq ordni tal-Qorti biex ifisser aħjar il-bażi tal-azzjoni tiegħu, l-attur ippreċiża illi dak li effettivament qiegħed jeżerċita hija l-azzjoni aestimatoria abbażi tal-Artikolu 1427 (fn. 1 Ara nota datata 19 ta' Settembru 2018). Għalkemm dan jista' jidher li huwa kontradittorju għaliex minn daqqa t'għajn jidher li l-bażi ġuridika tal-azzjoni kif imfisser fir-Rikors promotur hu l-jedd għall-ħlas tad-danni u mhux il-jedd għar-riduzzjoni tal-prezz permezz tal-azzjoni aestimatoria, kif finalment l-attur iddikjara li qed jeżerċita, il-Qorti tfakkar li fil-ġurisdizzjoni inferjuri tagħha, anke jekk it-talba mfissra fir-Rikors promotur ma tiġix ippruvata, hija tista' tiddeċiedi fuq jedd ieħor li jiġi ppruvat għalkemm dan il-jedd l-ieħor ma jkunx jidħol sewwa fit-talba oriġinali kif imfisser fl-att promotur tal-azzjoni (fn 2 Artikolu 213 tal-Kap. 12). Tqis għaldaqstant illi anke jekk il-jedd għar-riduzzjoni fil-prezz permezz tal-azzjoni aestimatorja ma jiġix ippruvat, xejn ma josta li l-Qorti tiddeċiedi fuq jedd ieħor li jista' talvolta jiġi ppruvat mill-provi mressqin quddiemha, anke jekk dan il-jedd l-ieħor huwa ta' indoli jew għandu bażi ġuridika differenti minn dak imfisser espressament fl-att li jipproponi jew li jfisser aħjar l-azzjoni.

Dan kollu jfisser li kuntrarjament għal dak li ġie eċċepit mill-konvenuti fir-Risposta tagħhom, l-azzjoni tal-attur m'hijiex improponibbli u dan sewwasew minħabba dak li jipprovdi l-imsemmi Artikolu 213 tal-Kap. 12 u konsegwentement, l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat;

Il-Qorti rat ix-xhieda u l-provi li tressqu quddiem il-Perit Tekniku u tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet u kostatazzjonijiet fattwali:-

- *L-attur xtara l-fond 3A, The Terrace, Triq Rużar Briffa, Mosta, mingħand iż-żewġ konvenuti. Is-soċjetà konvenuta KPJ Company Limited kienet ukoll l-iżviluppatur tal-blokk kollu li jifforma parti minnu l-appartament akkwistat mill-attur;*

- *Parti mill-fond mibjugħ lill-attur hija sottostanti t-terrazzin tal-penthouse li nbena mill-konvenuti u li jifforma parti mill-istess blokk ta' bini;*

- *F'Settembu 2015, meta l-partijiet ikkonkludew il-konvenju għall-bejgħ tal-fond lill-attur, il-blokk kien għadu taħt kostruzzjoni u kellu jitlesta skont elenku ta' xogħlijiet li kellhom isiru qabel l-att finali tal-bejgħ, fosthom "penthouse roof flooring will be finished with (kontrabejt) concrete roof screed laid to falls on top of approved aggregate (torba)";*

- *Mill-provi jirriżulta li l-kuntratt ta' bejgħ tal-fond sar f'Diċembru 2016 meta tlestew ix-xogħlijiet pattwiti u l-attur ma kienx inkariga perit biex jispezzjona l-fond qabel ġie konkluż il-kuntratt ta' bejgħ;*

- *L-attur jilmenta illi wara li akkwista l-fond mingħand il-konvenuti, huwa nnota li wieħed mis-soqfa tal-appartament tiegħu, liema saqaf jiġi direttament taħt it-terrazzin tal-penthouse sovrastanti, ixxarrab minn ingress ta' ilma mill-istess terrazzin. Dan kien għall-ħabta ta' Frar 2017;*

- *Mix-xhieda ta' Louis Fenech, missier l-attur, jirriżulta li wara Marzu 2017 ma daħalx iktar ilma mis-saqaf tal-fond tal-attur u matul is-sena 2018, ġie istallat soffitt fl-istess saqaf.*

Il-verżjoni tal-attur hi li l-ingress tal-ilma f'parti mis-saqaf tal-fond tiegħu huwa riżultat tan-nuqqas tal-konvenuti li jqiegħdu kontra-bejt fuq it-torba tat-terrazzin tal-penthouse skont kif kienu ntrabtu li jagħmlu bħala waħda mill-kondizzjonijiet għall-bejgħ tal-appartament tiegħu.

Da parti tagħhom, il-konvenuti filwaqt li ma jikkontestawx il-fatt li kien hemm ingress tal-ilma fil-fond tal-attur mit-terrazzin sovrastanti, isostnu li dan seħħ biss matul perijodu qasir meta x-xogħlijiet fuq is-sit kellhom jiefqu minħabba li kien seħħ inċident fuq l-istess sit. Il-konvenuti fissru li dan ġara f'waqt meta għalkemm kien tpoġġa l-madum fit-terrazzin, kien għad jonqos li jsir il-grouting bil-konsegwenza li t-torba tat-terrazzin kienet ixxarrbet. Jikkontendu wkoll illi dan kollu ġara f'Awwissu 2016 u ċioé qabel il-bejgħ tal-fond lill-attur u dak iż-żmien kien diġà sar il-membrane u l-qatran taħt il-madum.

Da parti tiegħu, il-Perit Tekniku għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

- *Ix-xogħlijiet li elenka l-Perit Marc Vincent Spiteri fir-rapport tiegħu bħala xogħlijiet li jridu jsiru fit-terrazzin tal-penthouse sovrastanti l-fond tal-attur – li hu di proprjetà ta' terzi mhux parti fil-kawża – m'humiex danni sofferti mill-attur;*
- *Jirriżulta li kien tpoġġa membrane fl-art tat-terrazzin imlibbes sal-għoli tas-soll tal-bieb tal-istess terrazzin iżda ma tqiegħedx kontrabejt;*
- *Huwa fatt li s-saqaf tal-fond tal-attur ixxarrab b'riżultat tat-tixrib tat-torba minħabba l-waqfien temporanju tax-xogħlijiet fit-terrazzin, iżda meta x-xogħlijiet tkomplew l-ingress tal-ilma waqaf, tant illi ma baqax ikun hemm ingress tal-ilma wara Marzu 2017. Dan ifisser li l-problema ta' dħul tal-ilma fil-fond tal-attur kienet waħda kontenuta li affettwat parti żgħira ħafna tas-saqaf.*
- *Għalkemm is-saqaf ser jibqa' jidher imtebba', maż-żmien it-tebgħa tiċċara u din ma tibqax tidher jekk is-saqaf jitkaħħal jew jinżebgħa jew jiġi istallat soffitt kif*

effettivament ġie istallat mill-attur f'Marzu 2018 meta ma kienx għad hemm dħul ta' ilma fis-saqaf.

- *Il-Perit Tekniku hu tal-fehma li good building practice kien jesiġi li meta t-torba li tqegħdet fit-terrazzin sovrastanti l-fond tal-attur ixxarrbet, din titneħħa u tiġi mibdula b'torba niexfa tal-anqas fil-parti fejn ixxarrbet.*

Ikkunsidrat;

Il-Qorti sejra tibda biex tistħarreġ l-azzjoni mill-ottika tal-Artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili stante illi kif rajna, id-dritt tal-azzjoni magħżul espressament mill-attur wara li ġie ordnat jagħmel dan fuq ordni tagħha, huwa wieħed provenjenti minn kuntratt ta' bejgħ, speċifikatament l-azzjoni aestimatorja.

Dan hu rimedju provdut mil-ligi għall-implimenatazzjoni tal-garanzija għad-difetti li ma jidhrux, liema garanzija hija waħda minn dawk li jrid jagħti l-bejjiegħ a tenur tal-Artikolu 1424 tal-istess Kodici Civili. Dan jgħid hekk :-

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

In propositu ta' dawn id-difetti, ingħad hekk:-

"Il-venditur hu tenut jirrispondi għall-vizzji jew difetti okkulti li jirrendu l-istess ħaġa mhix tajba għall-użu li għalih hi destinata jew inaqqsu l-użu b'mod illi, kieku l-kumpratur kien jaf bihom, jew ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz anqas. Meta jivverifika ruħu l-konkors tal-estremi kollha meħtieġa għal din il-garanzija, jiġifieri li l-vizzji jew difetti jkunu gravi, okkulti u pre-eżistenti, il-kumpratur jista', kif jagħżel huwa, jew jagħti lura l-ħaġa u jieħu l-prezz lura, jew iżommha u jieħu lura dik il-parti mill-prezz li tkun tirrappreżenta l-valur nieqes li tiġi stabbilita mill-Qorti.

...

Il-venditur mhux tenut jiggarantixxi lill-kumpratur illi l-ħaġa mibjugħa hija eżenti minn kull vizzju, imma biss li hija eżenti minn dawk il-vizzji jew difetti okkulti...

...

E per vizio o difetto deve appunto intendersi qualunque annormalità o imperfezione, e qualunque guasto o avaria, che si riscontra nella cosa, più o meno offendono l'attitudine dell'uso, o la bontà o l'integrità. A parlar propriamente di difetto indicherebbe tutto ciò che manca alla cosa per esercitare in modo pienamente conforme alla sua natura ...". *(fn. 3* ***Perit Cavaliere Emmanuele Borg A&CE v. Carmelo Petroni,*** *Appell Ċivili, 29.1.1954)*

*Ir-riżultat tal-*actio aestimatoria *huwa t-tnaqqis fil-prezz imħallas mix-xerrej lill-bejjiegħ għall-ħaġa mibjugħa iżda, għas-suċċess ta' din l-azzjoni, irid jigi stabbilit qabel xejn illi d-difetti ma kienux jidhru u illi x-xerrej ma setax isir jaf bid-difetti waħdu. Dan qed jingħad għaliex il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru jekk dawn id-difetti seta' jsir jaf bihom ix-xerrej waħdu.*

"Illi mill-ġurisprudenza tagħna joħorġu ċertu prinċipji illi jistgħu jiġi reassunti fis-segwenti:

(a) id-difett latenti irid ikun jeżisiti fil-mument tal-bejgħ;

(b) id-difett ma jridx ikun apparenti biex tidħol fis-seħħ il-garanzija. Jekk id-difett huwa apparenti il-bejjiegħ mhux responsabbli;

(c) Id-difett huwa apparenti meta jista' jigi skopert jew innotat permezz ta' spezzjoni ordinarja 'e non quelli che non potrebbero esser conosciuti che mediante ispezione ed indagine minuta". *(fn. 4* ***Karl Buhagiar v. Sandro Falzon,*** *deciża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 15.1.2015)*

F'azzjoni bħal din, il-Qorti trid tistabbilixxi wkoll x'ammont inqas kien iħallas ix-xerrej li kieku fil-mument tax-xiri, kien jaf bid-difett. Kif qalet tajjeb il-Qorti tal-Kummerċ fil-kawża ***Martin Bajada v. Anthony Paul Demajo nomine****, deċiża fl-14 ta' Marzu, 1988:-*

"Din hi materja pjuttost soġġettiva u fl-istess ħin mhux bilfors tkun involuta l-ispiża neċessarja għar-rimedju tad-difett meta jinkixef. … ir-riċerka li għandha tagħmel il-Qorti hija neċessarjament u unikament relatata għaż-żmien li fih sar il-kuntratt ta' xiri. Il-kriterju sostanzjali skont l-Artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili hu dan: 'Li kieku x-xerrej kien jaf bid-difetti dakinhar li resaq għall-kuntratt, kemm kien joffri prezz anqas milli ħallas?'"

*Il-Qorti tibda biex tosserva li jirriżulta mix-xhieda ta' Louis Fenech u tal-konvenuta Sharon Magri, li fil-konvenju konkluż bejn il-partijiet f'Settembru 2015 għall-bejgħ lill-attur tal-fond li dak iż-żmien kien għadu taħt kostruzzjoni, il-bejjiegħa kienu intrabtu li jlestu l-art tal-penthouse sovrastanti bit-tqegħid tal-kontrabejt fuq it-torba, fost xogħlijiet oħrajn: "*Penthouse roof flooring will be finished with (kontrabejt) concrete roof screed laid to falls on top of approved aggregate (torba)". *Il-Qorti tosserva wkoll li għalkemm ħadd mill-partijiet ma ressaq fl-atti kopja ta' dan il-konvenju bil-lista ta' xogħlijiet li kellhom jitwettqu mill-bejjiegħa qabel il-bejgħ tal-fond, din il-lista ġiet mehmuża mar-rapport tal-Perit Marc Vincent Spiteri (fn. 5 Fol. 62): ma jirriżultax li xi ħadd mill-partijiet ikkontesta l-korrettezza jew il-veraċità tal-kontenut ta' din il-lista. Minn qari ta' dan id-dokument jirriżulta li l-obbligu tat-tqegħid tal-kontrabejt jirreferi għal "*penthouse roof flooring*". Iżda peress li dan l-obbligu ġie kontrattat a favur tal-attur fil-kuntratt tal-bejgħ tal-fond in diżamina, għall-Qorti hu ovvju li biex tagħmel sens u jkollu utilità safejn huwa konċernat l-istess attur, l-obbligu tat-tqegħid tal-*

kontrabejt kellu neċessarjament jirreferi ghal dik il-parti mill-penthouse li tiġi sovrapposta għall-fond tal-attur jew fejn in-nuqqas ta' kontrabejt jista' jinċidi negattivament fuq il-fond mibjugħ lill-istess attur.

Wara kollox, in materja kontrattwali u ta' interpretazzjoni tal-kuntratt, ġie ritenut illi fost prinċipji regolanti oħrajn insibu s-segwenti:-

"... iv) Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni, mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa imma dak li huwa importanti "**hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot** ..." *[enfasi ta' din il-Qorti](fn. 6 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri): **Mark Bugeja et vs Geoffrey Camilleri**, deċiża nhar id-29 ta' Marzu 2012)*

*F'kull każ, iżda, il-Qorti tqis illi jekk it-tqegħid tat-torba fit-terrazzin tal-penthouse sovrastanti għall-fond li kien ser jiġi mibjugħ lill-attur, kien espressament previst bħala wieħed mix-xogħlijiet li kellhom iwettqu l-bejjiegħa preventivament għall-bejgħ tal-fond, kif ukoll wieħed mill-obbligi imposti speċifikatament fuq il-bejjiegħa favur l-attur bħala xerrej tal-fond, in-nuqqas tal-adempiment ta' dak l-obbligu ma jista' qatt jitqies li huwa difett moħbi. Dan qed jingħad għaliex fiċ-ċirkostanzi fejn ġie maqbul bejn il-partijiet li t-tqegħid tal-kontrabejt fit-terrazzin tal-penthouse sovrastanti kellu jitwettaq għall-fini tal-bejgħ tal-fond, l-attur bħala l-kreditur ta' din l-obbligazzjoni, kien mistenni li qabel jgħaddi għall-akkwist tal-fond in vendita, jassigura li l-obbligazzjonijiet kontrattati a favur tiegħu ġew debitament skontati u dan billi jikseb ċertifikazzjoni tal-eżekuzzjoni tajba u kompluta tax-xogħlijiet espressament miftiehma. **Dan ifisser li l-attur li mhux biss seta', iżda messu, sar jaf b'kull nuqqas tal-konvenuti fl-adempiment ta' dan l-obbligu qabel il-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ għaliex dan ix-xogħol kien tabilħaqq previst u maqbul li jsir sa minn qabel il-bejgħ tal-fond**.*

Għalhekk, anke għaliex f'dan l-inadempiment kontrattwali ma huwiex riskontrabbli l-vizzju jew difett okkult kif imfisser fil-ġurisprudenza in materja ċitata iktar qabel, bl-ebda mod id-difett li l-attur isostni li fih il-fond li huwa akkwista mingħand il-konvenuti, jirriżulta li huwa wieħed moħbi skont kif teħtieġ il-liġi għall-eżerċizzjoni tal-azzjoni taħt l-Artikolu 1427 tal-Kap. 16.

F'kull każ, il-Qorti ma tistax tonqos milli tosserva ulterjorment illi fi kwalsiasi każ, jekk il-kontrabejt fil-proprjetà sovrastanti l-fond mibjugħ lill-attur ma sarx mill-bejjiegħa skont kif ġie maqbul bejniethom għall-fini tal-bejgħ tal-fond, dan in-nuqqas għalkemm jista' jagħti lok, skont il-każ, għal jedd ta' azzjoni għall-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni u għall-ħlas tad-danni sofferti b'riżultat tan-nuqqas tal-adempiment tal-

obbligu kontrattwali, ma jista’ **qatt** *jagħti lok għall-eżerċizzju tal-azzjoni aestimatorja. Dan qed jingħad għaliex il-garanzija għad-difetti li ma jidhrux u l-obbligu korrispondenti tal-bejjiegħ li jagħmel tajjeb għalihom, isibu riskontru meta dawn id-difetti jkunu tal-ħaġa mibjugħa u mhux ta’ ħaġa oħra, anke jekk il-ħaġa l-oħra hija wkoll tal-istess bejjiegħ.*

Applikat dan għall-każ in diżamina, jikkonsegwi illi anke jekk in-nuqqas ta’ tqegħid tal-kontrabejt kellu jitqies, għal mument, li huwa difett, xorta waħda ma jistax jitqies li huwa difett ***fil-fond li huwa xtara mingħand il-konvenuti*** *għaliex kif ġie kostatat mill-Perit Tekniku fir-relazzjoni tiegħu, jekk kien hemm difett, dan jeżisti fit-terrazzin tal-fond sovrastanti (fn. 7 Hawnhekk issir referenza għax-xhieda ta’ Louis Fenech li ddikjara li “saret il-kawza peress illi skont il-ftehim kellu isir il-kontrabejt fis-saqaf tal-penthouse jew terrazzin tal-penthouse u anke minħabba li daħal l-ilma”, liema fond jirriżulta ġie mibjugħ mill-konvenuti lil terzi persuni. Konsegwentement, id-difett jew nuqqas lamentat mill-attur f’dan il-każ* ***m’huwiex difett riskontrat fil-ħaġa mibjugħa****, ossia fil-fond mibjugħ lill-attur, izda f’fond distint u separat.*

Għaldaqstant, l-azzjoni aestimatorja esperita mill-attur ma tistax tirnexxi għaliex jirriżulta li m’hemm l-ebda difett moħbi fil-fond mibjugħ lilu mill-konvenuti.

Ikkunsidrat;

L-attur mhux qed jitlob f’din il-kawża illi l-konvenuti jiġu kkundannati għall-eżekuzzjoni speċifika tal-obbligu kuntrattwali għat-tqegħid tal-kontrabejt fl-art tal-penthouse sovrastanti, liema obbligu huma naqsu milli jwettqu skont il-ftehim; qed jitlob il-ħlas tad-danni sofferti b’riżultat ta’ ingress ta’ ilma minn fondi sovrastanti.

In materja, huwa paċifikatament aċċettat fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna illi min ifittex għad-danni jrid jipprova l-kondotta kważi-delittwuża, ossia dak l-att jew ommissjoni kolpuża li tirradika l-ħtija (fn. 8 Fir-rigward, ġie ritenut: - “...l-kolpa fil-każ ta’ fatt dannuż li minnu toriġina l-azzjoni akwiljana tavvera ruħha filli wieħed jagħmel att volontarjament u jonqos li jipprevedi l-effett dannuż ta’ dak il-fatt meta seta’ jipprevedi dak l-effett”). B’żieda ma’ dan, id-danneġġjat irid jipprova wkoll li dik il-kondotta kolpuża għandha konnessjoni intrinsika, ċioé ness kawżattiv, ta’ kawża u effett mad-danni sofferti (fn. Ara – Kollez. Vol. XXX.I.142) Finalment, id-danneġġjat irid iressaq ukoll, naturalment, prova konkreta tad-danni jew ħsara sofferti. (fn. 10 Il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Gauci et vs. Maria Borg Mizzi et noe**, deċiża 25.11.2004 qalet hekk in propositu, "*Fil-każ fejn persuna tallega li tkun ġarrbet ħsara minħabba l-għemil jew l-omissjoni tal-parti l-oħra, jeħtieġ li min jallega li ġarrab dannu jeħtieġ jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbiltà ta' dak l-għemil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mġarrba*

huma l-effett konsekwenzjali ta' dak l-għemil jew ta' dik l-omissjoni". **Brincat's Company Limited v. Alberto Magno et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 13.3.2017: "...*biex ikun hemm lok ghar-responsabilità tad-danni hemm bżonn li min jitlobhom jipprova mhux biss l-att jew l-ommissjoni kolpuża imma li dak l-att jew ommissjoni għandhom konnessjoni ta' kawża u effett mad-danni sofferti. (Kollez. XXX Vol. I p.III p.142).*"

Wara li rat il-provi u l-konsiderazzjonijiet u konklużjonijiet tal-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu, il-Qorti fehmet illi l-ingress tal-ilma fis-saqaf tal-fond tal-attur li rriżulta fi tbajja' f'parti mis-saqaf, m'huwiex tant dovut lin-nuqqas fih innifsu li jsir il-kontrabejt, iżda għall-fatt li x-xogħlijiet fit-terrazzin sovrastanti kienu twaqqfu temporanjament fiż-żmien meta ma kienx għadu sar il-grouting bejn il-madum, bil-konsegwenza li matul dak l-istess perijodu parti mit-torba, li kienet allura mikxufa, ixxarrbet bix-xita. Ġie konkluż ukoll mill-Perit Tekniku li din il-problema tad-dħul tal-ilma waqfet għal kollox meta x-xogħlijiet fit-terrazzin tkomplew u tlestew tant illi wara Marzu 2017, ma baqax ikun hemm iktar ingress tal-ilma fis-saqaf tal-fond tal-attur u l-problema ma għadhiex teżisti.

Minn dan hija l-fehma tal-Qorti li l-attur irnexxilu jipprova sal-grad mitlub mil-ligi li l-ħsarat fis-saqaf seħħew minħabba l-ilma tax-xita li ppenetra taħt il-madum fit-terrazzin fi żmien meta kien għadu ma sarx il-grouting għaliex ix-xogħlijiet kienu temporanjament weqfin minħabba inċident fuq is-sit tal-kostruzzjoni. Huwa ppruvat ukoll li dan l-ingress tal-ilma hu dovut għan-nuqqas li jsir il-kontrabejt taħt il-madum tat-terrazzin tal-penthouse, fis-sens li ***kieku dak iż-żmien meta x-xogħlijiet waqfu, kien laħaq sar il-kontrabejt kif miftiehem bejn il-partijiet, it-torba ma kienetx ixxarrab****. Dan kollu jfisser li t-tbajja' tal-ilma li feġġew fis-saqaf sottostanti tal-attur, huma riżultat dirett ta' nuqqas da parti tal-konvenuti waqt ix-xogħol ta' tlestija tat-terrazzin sovrastanti l-fond tal-attur.*

Għandu jingħad li huwa prinċipju tad-dritt fil-kamp tar-riżarċiment tad-danni li d-danneġġjat għandu dritt għall-ħlas ta' dawk id-danni li huma raġonevolment meħtieġa biex kemm jista' jkun jerġa' jiġi mqiegħed fil-posizzjoni li hu kien fih kieku ma ġietx ikkaġunata l-ħsara (fn. 11 Ara fir-rigward, ***Tufigno vs Micallef noe****, Qorti tal-Appell, 23 ta' April 1965) u dan permezz ta' riżarċiment – li ġeneralment hu rikonoxxut li għandu jikkonsisti f'somma li raġonevolment twassal għall-valur tal-utilitajiet mitlufa – li jirreintegra l-patrimonju tad-danneġġjat minn kull telf ekonomiku li jġib miegħu l-event dannuż (fn. 12 Vide fost oħrajn,* ***Zammit vs Calleja*** *– Appell Inferjuri – 12 ta' Jannar 1977)*

Miżmum dan ferm il-Qorti taqbel li kieku t-tqegħid tal-kontrabejt sar dak iż-żmien, seta' jiġi evitat it-tixrib tat-torba u l-perkolazzjoni tal-ilma għal ġos-saqaf tal-fond

sottostanti tal-attur. Iżda ma jirriżultax li t-tqegħid tal-kontrabejt huwa meħtieġ biex jiġi rimedjat il-problema tat-tixrib tas-saqaf li skont l-attur, ikkaġunalu d-danni. L-attur baqa' ma ressaqx provi konvinċenti li l-fatt waħdu li dan il-kontrabejt baqa' qatt ma sar, għadu jkun ta' ħsara lilu u lanqas m'huwa ppruvat li n-nuqqas tal-kontrabejt jikkostitwixxi difett strutturali li qed iwassal biex l-attur isofri d-danni. Ma jirriżultax lanqas li dan il-kontrabejt hu meħtieġ biex jiġi evitat li l-attur isofri xi danni fil-futur. Għalkemm il-Perit Marc Vincent Spiteri fir-rapport tiegħu qal li t-tneħħija tat-torba mxarrba hija meħtieġa biex jiġi eliminat "any potential risk of continued staining to the underlying slab or growth of oganic matter", ma ntweriex li dan ir-riskju potenzjali effettivament immaterjalizza u ma jirriżultax li dan il-Perit ex parte kien spezzjona t-torba fit-terrazzin tal-penthouse. Kemm hu hekk, mill-aċċess li żamm fil-fond tal-attur, il-Perit Tekniku ma kkostata l-ebda riskju ta' din ix-xorta: għall-kuntrarju, ***huwa kkonkluda li l-problema tad-dħul tal-ilma ma għadhiex teżisti u li passata żebgħa hi biżżejjed biex jitneħħew it-tbajja' tal-ilma****. Għalhekk il-Qorti taqbel pjenament mal-fehma tal-Perit Tekniku li l-ispejjeż biex isiru x-xogħlijiet fit-terrazzin sovrastanti għat-tqegħid tal-kontrabejt m'humiex danni li ġew sofferti mill-attur.*

Għalkemm il-fatt li ma tbiddilx it-torba mxarrba wara li din ixxarrbet mix-xita, ifisser li t-tkomplija tax-xogħol seta' ma sarx in konformità mal-esiġenzi tas-sengħa u l-arti, hu risaput li għall-verifika tal-ħtija akwlijana irid jiġi ppruvat ness bejn l-event dannuż u l-ħsara sofferta. F'dan il-każ ma jirriżultax mill-provi illi n-nuqqas ta' tqegħid ta' torba ġdida minflok dik imxarrba sarraf f'xi ħsara għall-attur: effettivament m'hemm l-ebda prova fl-atti li n-nuqqas ut sic *li tiġi sostitwita t-torba mxarrba, ikkaġuna xi danni għall-attur jew li hi meħtieġa biex l-attur jitqiegħed fl-istat li kien qabel ma sofra l-ħsara.*

Il-Qorti tosserva ulterjorment illi din l-ipotesi hija fil-fatt eskluża mill-attur innifsu meta, fid-domandi li huwa indirizza lill-Perit Tekniku in eskussjoni, jargumenta illi effettivament, mhux possibbli li t-tixrib fis-saqaf huwa attribwibbli għall-fatt li hemm torba li hi mxarrba (fn. 13 Fol. 94 – nota tal-attur tas-27 ta' Novembru 2020) u jattribwixxi d-dħul tal-ilma lill-fatt li dan daħal taħt il-bieb tal-penthouse għaliex il-membrane ma sarx jew ma sarx kif suppost. Dan jikkostitwixxi fil-fehma tal-Qorti, episodju ieħor fejn l-attur reġa' sposta l-binarji tal-azzjoni wara li għalaq il-provi tiegħu u addirittura wara r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, biex allega wkoll li t-tixrib tas-saqaf hu riżultat ta' tqegħid difettuż tal-membrane u mhux tant tan-nuqqas tal-kontrabejt. Il-Qorti ma tistax ma tiddeplorax strateġija legali bħal din li tisposta l-binarji tal-pożizzjoni tal-parti fil-kawża skont kif jiddettaw ir-riżultanzi tal-provi, bi preġudizzju evidenti wkoll għall-parti kuntrarja fil-kawża.

Ikkunsidrat;

Illi d-danni sofferti mill-attur jikkonsistu, evidentement, f'tixrib temporanju ta' parti mis-saqaf tal-fond tiegħu, liema tixrib ipproduċa t-tbajja' li jidhru fir-ritratti formanti parti mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku u l-istess Perit Tekniku ikkonkluda illi liema għalkemm maż-żmien jiċċaraw, jibqgħu jidhru sakemm is-saqaf ma jiġix miżbugħ jew imkaħħal jew jitgħatta b'soffitt. Ġaladarba hu eskluż li d-danni li sofra l-attur jikkonsistu fil-prezz li huwa kien iħallas inqas kieku kien jaf b'dan in-nuqqas – il-Qorti hi tal-fehma li d-danni sofferti jikkonsistu biss u unikament fl-ispejjeż meħtieġa biex il-parti tas-saqaf milquta mit-tbajja', titkaħħal jew tinżeba' u xejn iktar. Kif rajna, it-tqegħid tal-kontrabejt mhux ser jirrimedja l-ħsara li diġà laħqet saret fil-fond tal-attur għaliex dan seta' kien effikaċji biss biex jiġi evitat it-tixrib tat-torba ***kieku laħaq tqiegħed fiż-żmien meta x-xogħlijiet fit-terrazzin twaqqfu temporanjament minħabba inċident partikolari****.*

Kif ingħad, il-Perit Tekniku kkonstata illi t-tixrib, li kien wieħed temporanju, nixef u ma għadx hemm perkolazzjoni tal-ilma minn taħt il-madum tat-terrazzin illum u ma ntweriex li s-saqaf baqa' jixxarrab ulterjorment. Dan ifisser li d-danni sofferti mill-attur huma dawk l-ispejjeż li jeħtieġ li jintefqu biex jirrimedjaw il-ħsara kkaġunata fil-fond tal-attur bħala riżultat tal-ingress tal-ilma. Il-Perit Tekniku ma rriskontra l-ebda ħsara fl-istruttura tal-fond tal-attur b'riżultat tan-nuqqas ta' tqegħid tal-kontrabejt u l-perkolazzjoni tal-ilma li ma tistax tiġi msewwija b'sempliċi passata żebgħa jew tikħil fis-saqaf.

Madanakollu, il-Qorti m'għandhiex quddiemha xi prova tal-valur ta' dak ix-xoghol riparatorju li jeħtieġ li jsir anke għaliex mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku ma jirriżultax illi saret kwantifikazzjoni ad hoc *tal-ispejjeż tat-tikħil u żebgħa biex jitneħħew dawn it-tbajja'. Effettivament, l-attur naqas għal kollox milli jressaq xi provi fir-rigward.*

Il-Qorti għalhekk m'hijiex f'pożizzjoni li tillikwida l-ispejjeż li hu intitolat għalihom in linea ta' danni u lanqas tista' tuża s-setgħat diskrezzjonali ekwitattivi tagħha sabiex tillikwida arbitrio boni viri *dan il-valur għaliex kif stabbilit, ma nġiebu l-ebda provi kwalunkwi fir-rigward u lanqas sar tentattiv serju sabiex dan il-valur jiġi likwidat.*

Il-likwidazzjoni ekwitattiva għandha tiġi applikata mhux meta jkun hemm nuqqas mid-danneġġjat fil-prova tal-likwidazzjoni tad-danni, iżda meta jkun diffiċli li wieħed jistabilixxi preċiżament dak li huwa dovut lilu*, f'liema każ il-Qorti tuża s-setgħa diskrezzjonali tagħha sabiex tillikwida somma abbażi ta' eżerċizzju ekwitattiv sabiex tagħmel ġustizzja mad-danneġġjat li ma jistax jiġi suffragat ħlief tramite l-opera tal-ekwità.*

Il-prinċipji li jirregolaw l-applikazzjoni tal-istitut ekwitattiv, huma ben paċifiċi fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna:

"Dan id-dritt [ta' riżarciment tad-dannu] però mhux wieħed awtomatiku jew li din il-Qorti tista' tistabillih ex gratia jew arbitrio u boni viri mingħajr kwalsiasi prova ta' telf. Id-dannu jrid jiġi ippruvat kif titlob il-liġi u l-prova tinkombi lil min ikun allegah *(fn. 14* ***Ferdinand Portelli vs Maria Dolores sive Lola Portelli*** *– deċiża 9 ta' Lulju, 2015)*

Intqal ukoll:-

"Indiskutibilment il-ġudikant ma jistax lanqas f'dawn il-każi jipprexxendi mill-fatt illi l-parti istanti mhix eżonerata mid-dmir li tipprovdi dawk l-elementi probatorji u dawk il-fattijiet li hi tkun taf bihom għall-iskop tad-determinazzjoni tat-telf." *(fn. 15* ***Margaret Camilleri et v. The Cargo Handling Co. Ltd*** *– deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13.10.2004)*

Iżda kif rajna, dan m'huwiex każ fejn kien diffiċli jew impossibbli għall-attur li jressaq il-prova tal-valur tad-danni riskontrati u l-ispiża meħtieġa biex dawn jissewwew. Għaldaqstant billi m'hemmx prova, il-Qorti mhijiex serja tillikwida danni x'jitħallsu lill-attur.

Ikkunsidrat;

Illi finalment, wieħed irid iqis ukoll l-argument li ressaq l-abbli avukat tal-attur waqt it-trattazzjoni għaliex kif rajna, din il-Qorti hija marbuta tikkunsidra jekk ikunx ġie ppruvat dritt ieħor li jiġi invokat mill-attur, għalkemm dan id-dritt ma jidħolx sewwa fit-talba kif imfassla fir-Rikors promotur.

Waqt it-trattazzjoni finali ġie sottomess mill-abbli avukat tal-attur illi għalkemm il-konvenuti kienu kontrattwalment marbutin li jqiegħdu l-kontrabejt fl-art tal-penthouse u l-valur tax-xogħol ta' tqegħid tal-kontrabejt kien kompriż fil-prezz tal-fond minnu akkwistat, huma naqsu milli jagħmlu dan ix-xogħol.

Hawnhekk jidher li l-attur reġa' biddel għal darb'oħra l-binarji tal-azzjoni tiegħu u qiegħed issa jinvoka l-ksur ta' patt kontrattwali u qed jitlob il-ħlas tad-danni sofferti minħabba dan l-inadempiment kontrattwali. Skont l-attur, dawn id-danni jsarrfu fl-ispejjeż meħtieġa biex jitwettaq l-obbligu li jitqiegħed il-kontrabejt fit-terrazzin sovrastanti liema kontrabejt l-attur kien ħallas għalih fil-prezz tal-akkwist. Dawn l-ispejjeż ġew kwantifikati mill-Perit Tekniku fuq talba tal-istess attur fis-somma ta' €7,009.20 (fn. 16 Ara nota tal-Perit Tekniku tas-26 ta' Novembru 2021, fol. 114)

Il-Qorti tosserva illi mhux kontestat mill-konvenuti li huma kienu obbligaw ruħhom fuq il-konvenju għall-bejgħ tal-fond lill-attur, li jqiegħdu dan il-kontrabejt fl-art tat-terrazzin tal-penthouse. Il-Qorti diġà kkonkludiet ukoll li x-xogħol konsistenti fil-"(kontrabejt) concrete roof screed laid to falls on top of approved aggregate (torba)" fl-art tal-penthouse, kif imfisser fil-lista ta' xogħlijiet pattwiti, jista' jiġi interpretat li

jirreferi (in kwantu jikkonċerna l-attur) għal xogħol li kellu jsir fil-parti tal-art tal-penthouse li tiġi l-bejt tal-fond lilu mibjugħ. Minn dan isegwi li l-konvenuti kienu kontrattwalment obbligati a favur tal-attur li jwettqu dan ix-xogħol u li l-attur kellu dritt ta' azzjoni fil-konfront tal-istess konvenuti biex jesiġi li dan ix-xogħol isir u għall-ħlas tad-danni provenjenti minn dan in-nuqqas (fn. 17 Il-prinċipji regolanti in materja ġew riassunti hekk mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili:- "In materja ta' kuntratti l-prinċipju bażiku jibqa' dak li "pacta sunt servanda". Dan in kwantu l-kuntratt għandu saħħa ta' liġi għal dawk li jagħmluh (Artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili) u ma jistax jiġi mħassar ħlief bil-kunsens ta' xulxin jew għal raġunijiet mil-liġi magħrufa (Artikolu 992(2) tal-Kodiċi Ċivili). Inoltre hu mistenni li dan jiġi esegwit bil-bona fidi u in effetti jobbliga mhux biss ghal dak li jingħad fih iżda ukoll għal konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi (Artikolu 993 tal-Kap. 16).")

Il-Qorti ma għandhiex quddiemha l-kuntratt jew ftehim li permezz tiegħu l-konvenuti assumew l-obbligu tat-tqegħid tal-kontrabejt, fost xogħlijiet oħrajn, u għalhekk m'hjiex edotta bil-pattijiet, kundizzjonijiet, penalitajiet jew termini ta' żmien li setgħu ġew maqbula bejn il-partijiet b'rabta mal-eżekuzzjoni tax-xogħlijiet elenkati fil-lista tax-xogħlijiet (fn. 18 Din il-lista ġiet annessa mar-rapport tal-Perit Marc Vincent Spiteri). Kien fl-interess tal-attur li jressaq din il-prova biex il-Qorti tkun f'pożizzjoni li tevalwa d-drittijiet spettanti lilu f'każ tan-nuqqas ta' adempiment ta' xi obbligu kontrattwali da parti tal-konvenuti, iżda din il-prova essenzjali hi nieqsa.

Huwa minnu li l-konvenuti ma jikkonstestawx li kienu obbligati kontrattwalment għat-tqegħid tal-kontrabejt u li dan l-obbligu kien jifforma wieħed mill-pattijiet konvenzjonali li kienu kompriżi fil-konvenju għall-akkwist tal-fond tal-attur. ***Iżda huwa evidenti li dan il-konvenju ma baqax fis-seħħ wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ tal-fond lill-attur: il-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgħ tippresupponi li l-kundizzjonijiet kollha pattwiti fil-konvenju għall-bejgħ tal-fond lill-attur, ġew sodisfatti u f'kull każ, kien jinkombi lill-attur juri kif l-obbligu tat-tqegħid tal-kontrabejt impost fuq il-konvenuti fil-konvenju, baqa' fis-seħħ wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ****.*

Hawnhekk u in konklużjoni, il-Qorti trid tagħmel parentesi oħra. Filwaqt li mill-provi jirriżulta li l-fond mertu tal-kawża inbiegħ lill-attur f'Diċembru 2016, jirriżulta wkoll li l-penthouse sovrastanti wkoll inbiegħ lil terzi. L-attur fix-xhieda tiegħu jaqbel illi kellu kuntatt mas-sid tal-penthouse qabel istitwixxa dawn il-proċeduri dwar ix-xogħlijiet rimedjali li kellhom isiru fit-terrazzin – fatt li ġie affermat ukoll fir-rapport tal-Perit Marc Vincent Spiteri (fn. 19 Dok. LF2, fol. 53. "*The terrace at penthouse level was also inspected, in the presence of the Owners, Mr. Miguel Migneco and Ms. Darlinka*

Barbara.") - *u b'dan il-Qorti fehmet illi anke qabel ġew istitwiti dawn il-proċeduri, dan il-penthouse ma kienx għadu jappartjeni lill-konvenuti iżda lil terzi. Dan ifisser li għalkemm, kif rajna, seta' jispetta lill-attur il-jedd ta' azzjoni għall-eżekuzzjoni tal-obbligu kuntrattwali tat-tqegħid tal-kontrabejt u għall-ħlas tad-danni sofferti b'riżultat tan-nuqqas tal-adempiment tal-obbligu kontrattwali, kien ukoll fl-interess tal-attur li jipproduċi l-prova li l-konvenuti baqgħu obbligati jqiegħdu l-kontrabejt fit-terrazzin tal-penthouse di proprjetà ta' terzi persuni minkejja li huma biegħu l-penthouse lil terzi addirittura qabel ġiet istitwita din il-kawża. Madanakollu, fl-atti mhemmx prova tal-kuntratt ta' bejgħ tal-penthouse mill-konvenuti lil dawn it-terzi persuni (Miguel Migneco u Darlinka Barbara) li seta' jitfa' dawl fuq din il-kwistjoni.*

Il-korollarju ta' dan, apparti li hu evidenti li l-attur mhux qed jeżerċita l-azzjoni għall-eżekuzzjoni speċifika tal-obbligu kontrattwali, hu li hija mankanti f'kull każ il-prova li dan l-obbligu tal-konvenuti baqa' effettivament fis-seħħ wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ u għaldaqstant, safejn jista' jirriżulta li l-jedd spettanti lill-attur huwa msejjes fuq l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni tat-tqegħid tal-kontrabejt, dan il-jedd ma ġiex ippruvat sodisfaċjentement."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fil-25 ta' Marzu, 2022, fejn qed jitlob lil din il-Qorti sabiex:

"... jogħġobha tirriforma s-sentenza mogħtija nhar is-7 ta' Marzu, 2022, billi tikkonferma in kwantu fejn ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, tirrevokaha għall-kumplament u minflok tilqa' dan l-appell fid-dawl tal-aggravji u l-konsiderazzjonijiet suesposti billi tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-appellati u minflok tilqa' t-talba tal-attur qua *appellant bl-ispejjeż kontra l-appellati."*

Jgħid li l-aggravji tiegħu huma dawn: (a) l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-fatti; (b) l-ewwel Qorti applikat ħażin il-liġi riżultat tal-interpretazzjoni żbaljata tal-fatti; u (ċ) l-ewwel Qorti, kif dikjarat fis-sentenza tagħha, anki jekk it-talba kif imfissra fir-rikors promotur ma tiġix ippruvata, hija kellha s-setgħa li

tiddeċiedi fuq jedd ieħor li jiġi ppruvat, għalkemm ma jidħolx sewwa fit-talba oriġinali kif imfissra.

7. L-appellati wieġbu fil-31 ta' Mejju, 2022, fejn issottomettew li s-sentenza appellata hija waħda ekwa u ġusta u timmerita konferma għal dawk ir-raġunijiet li huma jfissru fir-risposta tagħhom.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellant fid-dawl ta' dak li ddeċidiet l-ewwel Qorti, u dan filwaqt li ser tieħu wkoll in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati fir-risposta tagħhom.

9. Permezz *<u>tal-ewwel aggravju</u>* tiegħu, l-appellant qed jikkontendi li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament ħażin tal-fatti. Isostni li skont kif jirriżulta mix-xhieda tal-Perit David Psaila u anki mit-tweġibiet in eskussjoni tal-Perit Godwin Abela, id-difett kien wieħed latenti għaliex sabiex wieħed jikkonferma jekk sarx il-kontrabejt skont il-Perit Tekniku *'...bil-madum imqiegħed wieħed ma jistax jara jekk hemmx kontrabejt jew kwalsiasi materjal ieħor u biex wieħed jara x'hemm irid jinqala' l-madum".* L-appellant jinsisti li ġaladarba huwa ħallas sabiex isir il-kontrabejt u l-fehim ma ġiex onorat, in-nuqqas sarraf f'danni permezz tal-ingress tal-ilma fejn huwa kien ser ikollu jħallas mhux biss għal dawk id-danni, iżda wkoll sabiex isir il-kontrabejt. L-appellant jikkontendi li l-ewwel Qorti kienet għal kollox skorretta meta ddikjarat li huwa kellu jkun jaf

dwar in-nuqqas, għaliex ix-xogħol kien previst u maqbul li jsir qabel il-bejgħ tal-fond. Jirrileva li madankollu huwa ma setax jaċċedi fit-terrazzin tal-fond sovrastanti stante li dan ma kienx proprjetà tiegħu, u għalhekk huwa kien qagħad fuq il-kelma tal-appellata Magri illi x-xogħlijiet patwiti kienu saru, u b'hekk resaq għall-att finali. Isostni li għalhekk xi ħadd mill-appellati kien mar lura mill-ftehim u ma sarx il-kontrabejt patwit, u saħansitra talbu ħlas addizzjonali sabiex jeżegwixxu x-xogħlijiet elenkati fl-iskrittura. L-appellant jgħid li l-ewwel Qorti ma kinitx korretta wkoll meta ddikjarat li d-difett latenti kien jinsab fit-terrazzin tal-fond sovrastanti, u għalhekk ma kienx difett fil-ħaġa mibjugħa. Jgħid li huwa ovvju li l-kontrabejt kellu jingħata fuq is-saqaf tal-fond li jiġi t-terrazzin tal-*penthouse* sovrastanti, iżda l-ingress tal-ilma seħħ fil-proprjetà tiegħu u mhux fl-imsemmija *penthouse.*

<u>*It-tieni aggravju*</u> tal-appellant ikompli fuq l-ewwel wieħed, għaliex jissottometti li l-interpretazzjoni żbaljata tal-fatti magħmula mill-ewwel Qorti, wasslet għal applikazzjoni skorretta tal-liġi. Għal darb'oħra l-appellant isostni li huwa ma seta' qatt ikun jaf jekk l-appellati wettqux x-xogħlijiet, u n-nuqqas huwa mputabbli lill-appellati li aġixxew b'*mala fede,* billi saħansitra talbu li jitħallsu għal xogħlijiet li ma sarux u li ħbew billi waħħlu l-madum. Minn hawn huwa jgħaddi sabiex jiċċita d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 992 u 993 tal-Kodiċi Ċivili, u anki diversi sentenzi tal-Qrati. Dan filwaqt li jikkontendi li l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda* huwa wieħed kardinali u mhux limitat għal-liġi kuntrattwali tagħna, tant li jinsab ukoll kodifikat fil-liġi internazzjonali permezz tal-Artikolu 26 tal-Vienna Convention on the Law of Treaties. Jissottometti li l-prinċipju jsib il-qofol tiegħu fl-element ta' *buona fede,* liema element fil-każ odjern ma jirriżultax min-naħa tal-appellati. L-appellant jagħmel riferiment għas-sentenza

tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fl-ismijiet **Francis Paris et *vs.* Maltacom p.l.c.** tas-7 ta' Ottubru, 2004, u jirrileva li mill-konstatazzjonijiet tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju u dak *ex parte*, jirriżulta sew li l-appellati ma qegħdu l-ebda kontrabejt taħt il-membrane, u għalhekk huma naqsu mill-ftehim miegħu. B'hekk konsegwentement daħal l-ilma fil-fond tiegħu, fejn is-saqaf ittebba' u ser jibqa' imtebba'. Jgħid li l-appellati kienu għarrfuh b'*mala fede* li x-xogħlijiet miftehma kienu saru, u dan filwaqt li jagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fl-ismijiet **Tancred Manfré *vs.* Carmel sive Charles Micallef** tad-9 ta' Frar, 2012, dwar l-azzjoni aestimatorja billi wkoll jispjega kif l-azzjoni odjerna tinkwadra ruħha fil-parametri tal-azzjoni aestimatorja.

It-tielet aggravju tal-appellant jirrigwarda s-setgħa tal-ewwel Qorti li tiddeċiedi dwar jedd ieħor li jiġi pruvat iżda li ma joħroġx mit-talbiet kif impostati mir-rikorrent. L-appellant jiċċita dak li qalet l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward b'riferiment għall-artikolu 213 tal-Kap. 12, u jikkontendi li din xorta waħda kienet għaddiet sabiex ċaħdet it-talbiet tiegħu. Għalhekk is-sentenza appellata hija waħda kontradittorja.

10. L-appellati jilqgħu billi jissottomettu li s-sentenza appellata hija waħda ekwa u ġusta, u għaldaqstant timmerita konferma. Jibdew billi jagħmlu riferiment għan-nota tal-appellant tad-19 ta' Settembru, 2019, fejn huwa kien ippreċiża li kien qed jeżerċita l-azzjoni aestimatorja *ai termini* tal-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili. Huma jissottomettu li l-appellant ma ressaq l-ebda prova anki quddiem din il-Qorti, sabiex juri għaliex il-Qorti għandha twarrab il-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Filwaqt li jagħmlu riferiment għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Benjamin Camilleri**

noe ***vs.*** **Charles Debattista noe** tad-9 ta' Frar, 2011, jikkontendu li l-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju huma ċari u ma jħallu l-ebda lok għal interpretazzjoni. Jgħidu li l-asserzjoni tal-appellant imfissra fil-paragrafu 16 tar-rikors tiegħu, hija kontradetta mill-konklużjonijiet tal-imsemmi Perit Tekniku Ġudizzjarju. L-appellati jagħmlu riferiment għar-rekwiżiti li jgħidu jikkostitwixxu l-kunċett legali ta' difett latent, u jispjegaw dak li ġie definit mill-Qrati tagħna dwar in-nozzjoni ta' difett. Huma jagħmlu riferiment għal darb'oħra għall-ġurisprudenza fir-rigward tal-elementi neċessarji sabiex l-azzjoni tal-attur xerrej tkun tista' tirnexxi. Dwar it-tielet aggravju, l-appellati jagħmlu riferiment għal *fol.* 18 u 19 tas-sentenza appellata, u jikkontendu li l-appellant qed ipoġġi l-karru qabel iż-żiemel, għaliex fl-atti ma kien hemm xejn x'juri li huma kienu assumew l-obbligu tat-tqegħid tal-kontrabejt kif miftiehem fil-konvenju.

11. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija waħda tajba. L-ewwel Qorti qabel xejn ċċitat id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili, u dan wara li fuq ordni tagħha stess mogħtija waqt l-udjenza tas-7 ta' Marzu, 2018, l-appellant kien ippreżenta nota fid-19 ta' Settembru, 2018 fejn iddikjara li *"...l-avviż tiegħu huwa msejjes a bażi tal-azzjoni aestimatoria (art 1427 Kap 16 Ligijiet ta' Malta)".* Wara li għamlet riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Jannar, 1954 fl-ismijiet **Perit Cavaliere Emmanuele Borg A&CE v. Carmelo Petroni**, l-ewwel Qorti kkunsidrat li sabiex tirnexxi l-*actio aestimatoria,* għandu jiġi stabbilit li d-difetti ma kienux jidhru u li x-xerrej ma setax ikun jaf bihom waħdu. Hawn hija tagħmel riferiment ukoll għal dak li ngħad mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Jannar, 2015 fl-ismijiet **Karl Buhagiar** ***vs.*** **Sandro Falzon**. Osservat li mix-xhieda

ta' Louis Fenech u dik tal-appellata Magri, fil-konvenju li sar bejn il-partijiet f'Settembru 2015 għall-bejgħ tal-fond, il-bejjiegħa kienu obbligaw ruħhom li fost xogħlijiet oħra jlestu l-art tal-*penthouse* sovrastanti bit-tqegħid tal-kontrabejt fuq it-torba. L-ewwel Qorti tajjeb ikkunsidrat li jekk it-tqegħid tat-torba fit-terrazzin tal-*penthouse* sovrastanti l-fond kien wieħed previst bħala parti mix-xogħlijiet li kellhom jiġu eżegwiti mill-bejjiegħa bħala obbligu tagħhom, in-nuqqas ta' osservanza ta' dan l-obbligu ma jista' qatt jitqies li huwa difett moħbi. L-ewwel Qorti spjegat li fiċ-ċirkostanzi tal-każ fejn il-partijiet kienu qablu li t-tqegħid tal-kontrabejt fit-terrazzin tal-*penthouse* sovrastanti kellu jsir għall-finijiet tal-bejgħ tal-fond, l-appellant bħala kreditur ta' din l-obbligazzjoni kien mistenni li jassigura li din twettqet qabel ma jgħaddi għall-akkwist tal-fond, u dan billi jottjeni ċertifikat dwar l-eżekuzzjoni tajba u kompluta tax-xogħlijiet pattwiti bejn il-partijiet. L-ewwel Qorti ssostni li l-appellant seta' u saħansitra messu sar jaf b'kull nuqqas tal-appellati qabel il-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ, għaliex ix-xogħol kien wieħed previst u anki maqbul li kellu jsir sa minn qabel il-bejgħ tal-fond. L-ewwel Qorti esprimiet il-fehma wkoll li l-allegat difett ma kienx wieħed moħbi skont kif rikjest sabiex tiġi eżerċitata l-azzjoni taħt l-artikolu 1472 tal-Kodiċi Ċivili, u dan għaliex il-garanzija għad-difetti li ma jidhrux u l-obbligu tal-bejjiegħ li jagħmel tajjeb għalihom, jistgħu jiġu nvokati biss fejn id-difetti jkunu tal-ħaġa mibjugħa u mhux ta' ħaġa oħra, anki jekk din tkun tal-istess bejjiegħ. L-ewwel Qorti għalhekk iddikjarat li n-nuqqas ta' tqegħid tal-kontrabejt, anki jekk kellu jitqies bħala difett, ma setax jitqies li huwa difett fil-fond mixtri mill-appellant mingħand l-appellati, għaliex kif saħansitra ikkonstatat mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-relazzjoni tiegħu, jekk kien hemm difett dan kien fit-terrazzin tal-fond sovrastanti mibjugħ mill-appellati lil terzi.

Għalhekk ikkunsidrat li l-azzjoni esperita mill-appellant ma setgħetx tirnexxi stante in-nuqqas tal-eżistenza ta' difett moħbi fil-fond mibjugħ lilu. Il-Qorti tikkondividi pjenament il-fehma tal-ewwel Qorti li tolqot l-ewwel żewġ aggravji tiegħu, u tgħid li m'għandha xejn aktar x'iżżid mal-konsiderazzjonijiet preċiżi tal-ewwel Qorti. Għaldaqstant issib l-ewwel żewġ aggravji tal-appellant mhux ġustifikati u tiċħadhom.

12. Dwar it-tielet aggravju, il-Qorti tgħid li huwa għal kollox skorrett dak li qed jikkontendi l-appellant li l-ewwel Qorti *'...stħarrġet l-azzjoni biss, ... "mill-ottika tal-Artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili"',* għaliex wara li hija kkunsidrat li l-azzjoni aestimatorja kif esperita minnu ma setgħetx tirnexxi, għaddiet sabiex tikkunsidra t-talba tiegħu kif proposta għall-ħlas ta' danni, u dan l-ewwel Qorti saħansitra tagħmlu fit-tul. Hawn l-ewwel Qorti irriskontrat diversi nuqqasijiet fil-mod li bih l-appellant ippreżenta l-każ u l-provi tiegħu, fosthom li l-ħsara fis-saqaf tal-fond tiegħu ma kienx riżultat tan-nuqqas ta' kontrabejt kif allegat. Ikkunsidrat ukoll in-nuqqas ta' prova tal-valur tat-tiswija neċessarja fejn għalhekk hija ma kinitx f'pożizzjoni li tillikwida l-ispejjeż tal-appellant dovuta lilu bħala danni, anki b'mod *arbitrio boni viri.* Għalhekk tassew l-appellant ma setax jippretendi kif sewwa tgħid l-ewwel Qorti, li hija kellha tmur oltre u tuża s-setgħat diskrezzjonali tagħha skont l-ekwità, meta huwa kien naqas minn dmiru billi jressaq prova dwar id-danni subiti minnu. Kien proprju għal din ir-raġuni li korrettement l-ewwel Qorti ddikjarat li fin-nuqqas ta' prova, hija ma kinitx sejra tgħaddi sabiex tillikwida d-danni li kellhom jitħallsu lill-appellant. Għaldaqstant il-Qorti ssib it-tielet aggravju tiegħu wkoll mhux ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell odjern għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur