MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tal-5 ta' Dicembru, 2014

Citazzjoni Numru. 1145/2007

Bernardette Cohen (ID 141982M)

VS

Carmel Mizzi (ID 821030M)

Anthony Mizzi (ID529562M)

Lydia Vassallo (ID 247360M)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors ta'Bernardette Cohen tat-2 ta'Novembru 2007, li jaqra hekk:

1. *Illi ir-rikorrenti akkwistat l-appartament numru sitta (6) fil-blokk bl-isem Brilyton Court, Triq Schinas, Pieta' minghand l-intimati versu l-prezz ta'tmienja u ghoxrin elf u hames mitt lira Maltija (Lm 28,500) u dan permezz ta' att pubblikuta' l-1 ta' Marzu 2004 fl-atti tan-nutar dottor Joseph Vassallo Agius li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata 'Dok A';*

2. *Illi l-appartament fuq imsemmi huwa dak li jmiss direttament mal-bejt tal-blokk;*

3. *Illi l-imsemmi appartament thalla vakanti mir-rikorrenti tul dan iz-zmien kollu;*

4. *Illi r-rikorrenti ddecidiet li tibda tirrisjedi fih u konsegwentement bdiet taghmel xi xoghol ta' manutenzjoni gewwa fih;*

5. *Illi minn dan ix-xoghol jirrizulta li fl-appartament jeziztu difetti strutturali serji li kienu latenti fil-mument tal-bejgh, li jikkonsistu fi hsara estensiva fis-soqfa liema hsara kienet ezistenti fil-mument tal-bejgh u kienet mohbija permezz. ta' membrane fuq il-bejt u kisi gdid minn naha tas-saqaf tal-appartament;*

6. *Illi dawn id-difetti jnaqqsu il-valur ta' l-appartament b'mod illi r-rikorrenti ma kienetx tixtrih ghal prezz imsemmi u kienet toffri prezz izghar li kieku kienet taf bihom;*

7. *Illi dan kollu huwa kkonfermat mir-rapport tal-perit arkitett David Vassallo tal-21 ta' Awissu 2007 li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata 'Dok B';*

8. *Illi l-intimati huma obbligati jghamlu tajjeb ghad-difetti li ma jidhrux tal- haga mibjugha u jhallsu dik il-parti mill-prezz u irodduha lura lir-rikorrenti;*

9. *Illi minkejja li gew interpellati permezz, ta' protest gudizjarju fl-ismijiet premessi bin-numru 328/07 baqghu inadempjenti;*

10. *Illi ghalhekk kellu jigi ntavolat dan ir-rikors guramentat.*

GHALDAQSTANT ir-rikorrenti qieghda, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, bil-qima titlob illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kull dikjarazzjoni mehtiega w opportuna, illi:

1. *TIDDIKJARA li l-appartament numru sitta (6) fil-blokk bl-isem Brilyton Court, Triq Schinas, Pieta' akkwistat mir-rikorrenti minnghand l-intimati bil-kuntratt notarili sudett huwa afflitt minn difetti latenti skond il-ligi;*

2. *TILLIKWIDA okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi l-ammont ghad-difetti mohbija fl-appartament numru sitta (6) fil-blokk bl-isem Brilyton Court, Triq Schinas, Pieta' skond dak li kienet toffri r-rikorrenti li kieku kienet taf bid-difetti u dan inter alia ai termini tal-artikolu 1427 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan filwaqt li tibqa' izzommu l-fond in kwistjoni.*

3. *TIKKUNDANNA lill-intimati jhallsu dik il-parti mill-prezz hekk likwidata u irodduha lura lir-rikorrenti;*

BL-ISPEJJEZ u inkluz dawk tal-protest gudizjarju fl-ismijiet premessi bin-numru 328/07u bl-imghax, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni, u bir-rizerva ghall-kull azzjon ispettanti lir-rikorrenti skond il-Ligi."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mir-rikorrenti u l-elenku ta' dokumenti esebiti mar-rikors promotur;

Rat li l-atti tar-rikors guramentat d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament lill-intimati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata ta'Carmel Mizzi, Anthony Mizzi u Lydia Vassallo tal-10 ta'Dicembru 2007 li taqra hekk:

1. *Illi preliminarjament it-talba attrici hija inamissibli stante illi l-azzjoni ta' l-istess attrici hija preskritta u dan a tenur ta' l-artikolu 1431 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attrici kellha il- fakulta moghtija lilha fil-konvenju ta' l- ewwel ta' Dicembru 2003 sabiex hija tispezzjona il-fond de quo, u kellha l-opportunita illi tinhall mill-obbligi ta' t-istess konvenju;*

3. *Illi kuntrarjament ghall-dak allegat mill-attrici, m'huwiex minnu illi l-istess fond fih xi difetti latenti stante illi l-attrici kienet ben konsapevoli, jew kellha tkun ben konsapevoli tal-fatt illi hija qeghda tixtri proprjeta antika, u mhux proprjeta gdida;*

4. *Illi l-valur tal-bejgh tal-fond de quo jirrifletti il-fatt illi dan l-appartament kien appartament antik u mhux appartament gdid, u fil-verita jirrifletti il-valur reali tal-fond fil-kundizzjoni illi huwa kien jinsab fih.*

5. *Illi ghaldaqstant, in vista tal-premess, it-talbiet ta' l-attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti.*

Salvi eccezjonijiet ulterjuri."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tal-10 ta'Jannar 2008 fejn innominat lil Dr. Marco Ciliberti bhala perit legali u l-Perit Valerio Schembri ghall-assistenza teknika (a fol. 32 et seq.);

Rat ir-relazzjoni ta' Dr. Marco Ciliberti u l-Perit Valerio Schembri prezentat tal-10 ta'Novembru 2011 u mahluf fit-18 ta'Gunju 2014 u 21 ta' Mejju 2014 rispettivament;

Rat in-nota ta' sottomissjonijet ta' Bernardette Cohen tat-8 t'Awwissu 2014;

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet tal-intimati Anthony Mizzi u Lydia Vassallo tat-3 ta'Settembru 2014;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kaz;

Ikkonsidrat:

Illi l-attrici b'nota pprezentat affidavit li gie mmarkat bhala Dok. BC01 a fol. 159, permezz tieghu tghid illi hija dahlet f'konvenju fl-1 ta' Dicembru tas-sena 2003 redatt minn Nutar Joseph Vassallo Agius ghax-xiri tal-fond indikat fir-rikors promotorju, bil-prezz ta' Lm28,500, liema prezz kien dak mitlub mill-intimati ghaliex hija ma kienetx innegozjat il-prezz. Tghid illi l-intimati fl-ebda mument ma kienu esprimew ruhhom fis-sens illi dan il-prezz kien jirrifletti l-fatt li l-appartament kien antik jew li kellu xi hsarat jew difetti bil-

kontra ta' dak li jinghad fir-risposta guramentata, u zzid tghid li l-intimati kienu jiftahru li hemm *membrane*.

Hija tghid illi huma gew mitluba min-Nutar sabiex fil-mori tal-konvenju, iqabbdu perit biex jaghmel certifikat li l-post m'ghandux hsarat strutturali u li jinsab f'kundizzjoni tajba, f'liema certifikat, il-perit iddikjara illi minkejja li l-appartament kien ilu mibni ghal aktar minn tletin sena, kien jinsab f'kundizzjoni tajba filwaqt li zied jiddikjara illi l-prezz kien wiehed ragjonevoli. L-attrici tikkonferma illi mid-dehra tieghu, l-appartament kien f'kundizzjoni tajba, partikolarment is-saqaf li kien jidher lixx u mbajjad kollu.

Il-kuntratt tat-trasferiment imbaghad sehh nhar l-1 ta' Marzu tas-sena 2004, f'liema kuntratt inghatat il-garanzija skond il-ligi u ma giet eskluza l-ebda garanzija.

Tghid illi hija ma kellix ghagla tidhol tghix fl-appartament u li xtaqet, qabel tidhol taghmel xi alterazzjonijiet bhal ftuh ta' aperturi u bdil tas-sistema ta'l-elettriku. Il-fond ghamel xi tlett snin maghluq u li kien ghal nofs is-sena 2006 li kienet bdiet tahseb fuq dawn ix-xogholijiet. Hija tghid illi l-*eletrician* li kienet inkarigat minnha, kien talab l-ghajnuna tal-gharus taghha Alan Muscat, sabiex jikxef il-pajpijiet tal-elettriku midfuna fis-saqaf u li kienu miksija bil-konkos minn naha ta' isfel tas-saqaf. Huwa u jaghmel dan fil-saqaf tal-kamra tas-sodda, rrizulta li kien hemm hsarat kbar fix-xibka, tant illi bdew jinqalghu partijiet kbar mill-kisi tas-saqaf huma u jaqalghu il-pajpijiet u tinkixef ix-xibka, liema problema kienet mifruxa mas-saqaf kollu tal-kamra. Ghalhekk kienet inkarigat perit. Huma raw x'kien hemm fil-bqija tal-soqfa u rrizulta illi l-problema kienet mifruxa ma kullimkien. Tispjega illi fil-fehma tal-perit dawn il-hsarat kienu antiki u ezistenti fil-mument tal-bejgh, tant illi fil-fehma tieghu, l-kisi u t-tibjid kien sar sabiex dawn il-hsarat ma jidhrux, liema hsarat kienu tali illi kien jehtieg jinbidlu s-soqfa kollha ghaliex ma kienux jissewwew. L-attrici xhedet ukoll illi minn naha ta' fuq il-hsarat kienu mohbija permezz tal-*membrane*. L-attrici ikkonfermat illi kienet tkun disposta thallas is-somma ta' Lm20,000 ghall-appartament f'dik il-qaghda.

L-attrici xehdet ukoll in kontro-ezami a fol. 231 et seq, illi kienet ftehmet fuq il-prezz ta' Lm23,500 ma' Carmel Mizzi ghal fond in kwistjoni. Ittenni illi s-saqaf kien mbajjad frisk izda l-hitan kienu kull kulur. Hija ikkonfermat illi l-konvenju kien fih kundizzjoni li kellha tottjeni rapport ta' Perit, li biha fehmet illi peress li kienet ser tottjeni self mill-bank dan kien mehtieg ghalhekk. Tghid illi l-unika *test* fuq is-saqaf sar ricentement qabel dan gie sostitwit.

Alan Muscat permezz t’affidavit immarkat bhala Dok. BC02 a fol. 161, xhed li kien l-gharus ta' l-attrici u li meta kienet ghamlet il-hsieb li tixtri il-*flat*, kien ra l-istess *flat* li kien jidher f'kundizzjoni tajba, partikolarment is-saqaf li kien jidher lixx u mbajjad u minn naha ta' fuq miksi bil-*membrane*. Huwa jikkonferma illi fis-sena 2007 kien beda jikxef xi pajpijiet fis-saqaf fuq struzzjonijiet ta' l-*eletrician*, u fil-process xpakkaw xi partijiet tas-saqaf u bdew jaqaw partijiet kbar mill-kisi. Muscat xhed illi wara li ha parir minghand missier l-attrici, huwa baqa' jaqla' dawk il-partijiet spakkati u mbewwqa u irealizzaw li kien hemm hsara kbira u estensiva, tant illi x-xibka kienet kollha msadda u l-konkos ta' maghha kien qieghed jaqa'.

Il-Perit David Vassallo a fol. 165 et seq, xhed li huwa kien acceda fuq il-post u ikkonferma c-certifikat rilaxxat minnu u ritratti li jidhru minn a fol 5 sa 8 li, u pprezenta rapport ulterjuri mmarkat bhala Dok. DV1. Jikkjarifika illi d-differenza bejn iz-zewg rapporti, wiehed data 27 ta' Awissu 2007 u l-iehor 10 ta' Jannar 2008 huwa li sal-27 ta' Awissu 2007 ma kienux ghadhom irrizultaw il-hsarat li tfaccaw aktar tard. Huwa jghid li l-ammont ta' materjal, konkos u kisi kien pjuttost estensiv li kien jaghmila difficli li dan jissewwa b'mod normali. Zied jghid illi l-materjal li kien waqa kien jikkonsisti aktar f'tahlita' ta' kisi milli konkos u din kienet ir-raguni ghaliex fir-rapport tieghu semma li kienu gia saru xi tiswijiet qabel l-akkwist tal-fond mill-attrici. Il-Perit xhed illi s-saqaf kien jidher normali u li ma kienux jidhru rqajja li setghu jaghtu x'jifhem li kien hemm xi hsara fis-saqaf. Ikkonferma ukoll 1i din il-hsara kienet wahda estensiva.

In kontro-ezami l-Perit Vassallo jghid li l-qlugh tal-*pipes* tal-*conduit* kien jirrikjedi l-qlugh ta' parti mis-saqaf u li dwar dan ix-xoghol ma kienx intalab il-parir tieghu. **Fir-rigward tal-prezz huwa jghid illi l-prezz ta' Lm28,000 kien prezz gust fuq is-suq fis-sena 2004 ghal fond li kien *structurally sound* u f'kundizzjoni *shell*.**

A fol. 171 et seq, l-Perit Vassallo esprima l-opinjoni illi l-hsarat fis-saqaf kienu antiki u ma sarux fit-ftit snin wara li l-appartament gie akkwistat mill-attrici. Jghid ukoll illi saqaf bhal dan jista' jkollu *expectancy* ta' madwar hamsin u mitt sena, w inqas jekk ikun hemm problemi ta'ilma.

Emanuel Micallef, a fol. 176 et seq, xhed li kien gie nkarigat mill-attrici sabiex jesegwixxi xoghlijiet konnessi mad-dawl u l-ilma fl-appartament. Jghid illi huwa kien ta' parir li jinbidel

id- dawl. Micallef ikkonferma illi biex jaqla' l-pajpijiet tal-hadid kien beda jtektek b'mazza u skalpell izda induna li kien hemm xi haga li ma kienetx normali . *"**Iktar milli jaqa' fejn taghti d-daqqa, bdew jinqalghu qishom galletti tondi mal-pipe"**.*

Anthony Cohen, missier l-attrici, a fol. 190 et seq, xhed li huma kienu ftehmu ma' Carmel Mizzi biex imorru jaraw dan l-appartament li kien gie reklamat. Jghid li l-prezz mitlub kien ta' Lm29,500 izda ma ftakarx b'liema prezz sar t-trasferiment. Jghid illi l-appartament ma kienx gie mbajjad ricentement anke ghaliex kellu diversi kuluri fil- kmamar, izda li s-soqfa kienu mbajjdin friski waqt li l-elettriku, l-bibien u l-madum kienu f'kundizzjoni li jirrendu l-post abitabbli. Xhed illi Carmel Mizzi kien urih *membrane* fuq il-bejt u indikalu li kien sar sabiex ma jsirx xoghol ta' mantunenzjoni fuq il-bejt u kien anke qallu li l-fond kien f'kundizzjoni tajba hafna. Anthony Cohen zied jghid illi Carmel Mizzi kien talabhom igibu certifikat ta' Perit bhala kundizzioni tal-konvenju u ghalhekk kienu inkarigaw lil Perit Raymond Vassallo sabiex jispezzjona l-post. Il-Perit kien infurmhom li l-fond kien sod u ma kienx jidher li kien hemm hsarat. Zmien wara, meta bdew isiru xogholijiet u partikolarment meta bdew jingibdu l-pajpiet ta' gos-saqaf, bdew jinqatghu galletti mis-saqaf u ghalhekk kienu ikkonsultaw mal-Perit li kien tal-parir li jibqghu jaqalghu sabiex jaraw fejn jasslu. Il-Perit acceda darb'ohra u qalilhom li kien hemm problema fis-saqaf. In kontro-ezami Anthony Cohen jghid li ma jiftakarx kienx ra xi ghaddajjar qabel sar l-access mill-Perit Tekniku li dwarhom, kien rrimarka.

Il-Perit Raymond Vassallo a fol. 204 et seq. xhed illi huwa kien gie inkarigat minn missier l-attrici sabiex jispezzjona l-appartament. Jghid illi peress dan is-saqaf jigi taht il-bejt ikun ta attenzjoni specjali lis-saqaf tant illi kien anke acceda fuq il-bejt sabiex jara kienx hemm xi problem u li probabilment serrah rasu peress li kien hemm *membrane*. Huwa jghid li kieku kien hemm indikazzjoni ta'perkolazzjoni ta'ilma mis-saqaf jew ta' xi hsara, kien jaqbadha mill-ewwel u kien jaghmel notament ghal finijiet tar-rapport. Il-fatt li ma nizzel xejn dwar dan fir-rapport, jindika li ma kienx hemm sinjali vizwali li jirriflettu xi mankament.

In kontro-ezami a fol. 212 , il-Perit Vassallo kkonferma li l-binja kienet wahda tas-sittinijiet jew sebghinijiet u li meta dahal il-*membrane* dan beda jintuza bhala protezzjoni ulterjuri. Jghid illi qabel l-introduzzjoni tal-*membrane*, ma kienx rari li soqfa jittebbghu u filwaqt li qabel illi *membrane* seta' jintuza biex isolvi problemi, dan jiddependi fuq il-kaz. Perit Vassallo sostna illi saqaf tal-konkos ghandu *lifespan* ta' madwar 50 u 100 sena izda dan

jiddependi mill-manutenzjoni. Jikkonferma ulterjorment illi kien normali li *pipes* tal-conduit tal-hadid jigu ngastati fis-saqaf.

Il-konvenut Anthony Mizzi in subizzjoni a fol. 212 u 213 xhed illi sa fejn jaf hu, s-saqaf ma kellhux hsarat u li kieku kellu hsarat, l-attrici ma kienetx takkwistah. Jghid li ma jafx r-raguni ghaliex kien sar *membrane* fuq il-bejt. Huwa jinnega li waqt in-negozjar huma accettaw li jnaqqsulha l-prezz in vista tal-hsarat. Mizzi xhed :

"Sakemm damu ghadna dawn il-flats ma jidhirlix li konna ghamilnilhom xi xogholijiet strutturali u bhala maintenance fuq il-bjut kollha."

Il-konvenut a fol. 240, iddikjara illi l-fond in kwistjoni kien proprjeta tal-papa tieghu u tal-konvenut Carmel Mizzi waqt li hu u ohtu kellhom sehem 'l ghaliex wirtu minghand ommhom. Anthony Mizzi xhed li ma dehrlux li l-atturi kellhom xi ilmenti meta gew biex jakkwistaw l-appartament in kwistjoni. Di piu' l-appartament numru 5 kien mibjugh u li l-bejt tieghu wkoll fih *membrane* u li s-sidien qatt ma nterpellawhom dwar is-saqaf tieghu. Jghid li minkejja l-kundizzjoni fil-konvenju li 1-kumpraturi kellhom jinkarigaw perit, huma qatt ma ressqu xi talba biex jaghmlu xi *tests* fuq is-soqfa u lanqas kellmuhom dwar dan.

Anthony Mizzi rega' xehed in kontro ezami fis-seduta a fol. 253 et seq. xhed li qatt ma sema lil missieru jghid li kien jaf li kien hemm xi hsara fis-saqaf u jzid jghid illi huwa qatt ma ra hsara izda li hu ma kienx bdiedem tekniku li seta jinduna bi hsara. Fl-ahharnett jghid li l-appartamenti numru 2 u 4 imbieghu qabel l-akkwist mill-attrici u li
s-sidien ta' dawn l-appartamenti akkwistaw parti diviza minn dan il-bejt.

Il-Perit Wilfred Debattista a fol. 221 et seq. xhed illi 1-konvenut Carmel Mizzi kien avvicinah f'Ottubru tas-sena 2002 u li kien sussegwentement irrilaxxa zewg certifikati mmarkati Dok. WD1 u WD2.

Amabile Ciantar a fol. 236 et seq. xhed li kien gie avvicinat minn Carmel Mizzi sabiex jaghmel xi xoghol ta' *waterproofing* fuq il-bejt ta' blokk ta' appartamenti li minnha dan l-appartament jaghmel parti, u dan madwar 7 snin ilu jew izjed. Xhed li meta sar il-*membrane* il-bejt kien mizmum tajjeb u ma kienx f'kundizzjoni hazina, u kien anke jidher li jithalleb. Jghid li Mizzi ried jaghmel il-*membrane* sabiex jiffranka li jaghmel il-manutenzjoni.

In kwantu ghall konkluzjonjiet peritali, Il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament ta’ dawn il-Qrati:

> *“kif pacifikament assodat f’bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha . Gie deciz, izda, illi* ***“dan ma jfissirx pero’ illi l-Qorti tista’ taghmlu b’mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b’ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta’ l-aspett tekniku tal-materja taht ezami” (“Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et nomine”,*** *Appell 29 ta’ Mejju 1998).* ***“Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta’ tali relazzjoni ma kienitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero’ kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku.” (“Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca.”*** *Appell 6 t’Ottubru 1999;* ***“John Saliba –vs-Joseph Farrugia”,*** *Appell, 19 ta’ Novembru 2001);”*

Il-Qorti ma tistghax tikkondividi mal-konkluzjoni raggunta mill-perit legali Dr. Marco Ciliberti, ghal dak illi jirrigwarda l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni sollevata mill-intimati ghar-ragunijiet illi ser jigu spjegati aktar ‘l quddiem f’din is-sentenza.

Ikkonsidrat:

Illi mix-xhieda fuq prodotta jirrizulta illi il-konvenuti kienu irreklamaw L-appartament numru 6 formanti minn blokk bl-isem Brilyton Court, fi Triq Schinas, Pieta, in segwitu ghall-liema, l-attrici u missierha ikkomunikaw ma' Carmel Mizzi li mieghu innegozjaw l-akkwist ta' dan il-fond. Fl-1 ta' Dicembru tas-sena 2003 il-partijiet ikkonkludew bejniethom konvenju, liema konvenju sar minn Nutar Joseph Vassallo Agius suggerit mill-konvenut Carmel Mizzi.

Fost il-kundizzjonijiet ta' dan il-konvenju, (konvenju mhux ezebit) l-kumpraturi kienu obbligaw ruhhom li jinkarigaw perit sabiex jispezzjona l-fond, u minn dak li jirrizulta mill-provi l-kumpraturi kellhom anke d-dritt li jinhallu mill-konvenju kemm il-darba ma jkunux sodisfatti bil-kundizzjoni tal-appartament. Fil-mori tal-konvenju, l-attrici inkarigat lill-Perit Raymond Vassallo sabiex jispezzjona 1-appartament. L-ispezzioni vizwali ta' dan l-appartament ma qajjmet l-ebda dubbji f'mohh il-Perit Vassallo dwar il-kundizzjoni tal-appartament u ghalhekk il-partijiet procedew bl-att ta' trasferiment in atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius tal-1 ta' Marzu tas-sena 2004, (Dok. A a fol. 10 et seq.) 1i permezz tieghu l-konvenuti trasferew l-appartament flimkien ma wiehed minn tmien parti indiviz tal-bejt u dan ghall-prezz ta' Lm28,500.

L-attrici ma kellha l-ebda intenzjoni li hija tmur tabita f'dan il-fond b'mod immedjat u ghalhekk kien biss fis-sena 2007 li bdew xi xoghlijiet fl-appartament. Fosthom kienu inkarigaw lil certu Emanuel Micallef sabiex jaghmel xoghol fuq is-sistema ta' l-elettriku li kien ta' parir li kellha tinbidel. Dan Micallef kien talab l-assistenza ta' l-attrici u Alan Muscat kien beda jghinu f'dan ix-xoghol. Dan ix-xoghol kien jenthieg li jitnehhew il-pajpijiet ta' l-elettriku li kienu ingastati fis-saqaf. Hekk kif **bdew jaqalghu dawn il-pajpijiet, beda jinqala' l-kisi u anke konkos tas-saqaf tant illi bdiet tinkixef ix-xibka tal-konkos.** Ghalhekk huma inkarigaw lil Perit David Vassallo sabiex jaghti l-opinjoni tieghu dwar dan, u l-istess Perit kien tal-parir li ghandhom ikomplu bix-xoghlijiet sabiex jaraw kemm kienet testendi din il-problema. Ix-xogholijiet ghalhekk komplew u meta l-Perit rega' acceda fuq il-post, **ccertifika li kien hemm hsarat estensivi fis-saqaf ta'l-appartament numru 6 tant illi fl-opinjoni tieghu ma kienx prattikabbli li jissewwa u ghalhekk iccertifika li dan kellu jigi sostitwit.**

Bhala stat ta' fatt, wara l-access li sar mill-Perit Tekniku, is-saqaf ta' dan l-appartament gie sostitwit b'wiehed gdid.

L-attrici tinsisti illi l-hsarat mohbija fis-saqaf kienu ezistenti fil-mument tal-bejgh u ghalhekk hija resqet dawn il-proceduri maghrufa bhala l-actio aestimatoria, illi permezz taghha qeghda titlob t-tnaqqis fil-prezz ai termini tal-Kodici Civili.

Da parti taghhom il-konvenuti qeghdin jichdu katerogikament illi fil-mument tal-bejgh, is-saqaf ta'dan l-istess bejt kien inflitt minn xi difetti mohbija.

Fl-atti gew prodotti is-segwenti rapport peritali:

1. Dok. WD1 a fol. 219 konsistenti f'rapport tal-Perit Wilfrid DeBattista tas-16 ta' Ottubru 2002 kien gie inkarigat mill-konvenut Carmel Mizzi u li fih jinghad hekk :

> *"It was noted that the concrete cover to the steel reinforcement of the structural R.C. slabs of the upper flats and the balconies of the building on both the facade and the back was suffering from exfoliation. This was due to water entry from the roofing system. The roofing system was of the concrete and hardcore laid type.*
>
> *It was recommended that the exfoliated concrete cover is to be removed and the reinforcement is first to be cleaned and then be applied an adhesive liquid. The reinforcement is to be grouted/plastered with a specially mixed mortar as manufactured by Sika or any other similar trade name.*
>
> *On a second inspection, it was noted that the above mentioned works had been commenced. Also, it was recommended that the concrete of the roofing was to be covered with a bitumen membrane to avoid the additional entry of water"*

2. Dok. WD2 a fol. 220 konsistenti f'rapport tal-Perit Wilfrid De Battista wkoll tas-16 ta' Ottubru 2002 li kien gie inkarigat mill-konvenut Carmel Mizzi u li fih jinghad hekk :

> *"Also, it was said that the works included the grouting of the concrete roofing system. This was again undertaken without removing the flaking of the old grouting and without the proper removal of the dirt over the existing roofing, with the consequence that the grouting did not adhere*

> *properly to the roofing. In fact, this applied grouting is already flaking off the roofing"*

3. Dok. RV1, rilaxxxat mill-Perit Raymond Vassallo, inkarigat mill-attrici li ccertifika fis-7 ta' Novembru 2003. Fir-rigward tal-mertu jinghad illi:

> *"The structure of the building comprises stone walls and reinforced concrete slabs ... The roof slab is protected by means of a waterproofing membrane... the premises are in a sound structural condition... The building is over thirty years old"*

4.Dok. B, rilaxxat mill-Perit David Vassallo, inkarigat mill-atturi, li ccertifika fil-21, ta' Awissu 2007 li din il-blokka bini nbniet madwar 40 sena ilu. Jinghad fih illi vicin id-data tac-certifikat l-attrici bdiet b'xi xoghol li kien jinkludi "*the repair of what at first appeared to be a few areas of localized spalling of the concrete roof slabs"*. Jizdied jinghad fir-rapport illi l-partijiet affetwati kienu ferm aktar estensivi minn dak li kien gie stmat precedentement u jirrimarka illi huwa probabli li kienu gia saru tiswijiet qabel fuq dan is-saqaf u li l-attrici ma setghetx tinduna bihom peress illi s-soqfa kienu ghandhom kif issewwew u gew imbajjda. Dan inhar 1-istima ta' xoghlijiet rimedjali gew indikati fis-somma ta' Lm 3,000.

5.Dok. DVL, rilaxxar mill-Perit David Vassallo, inkarigat mill-atturi, li ccertifika fl- 10 ta'Jannar 2008 illi minhabba l-ispiza tat-tiswija huwa rakkomandat illi s-soqfa jigu sostitwiti fl-intier taghhom, bi spiza ta’ €24,477.92.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti tghaddi biex tezamina l-Ewwel Eccezzjoni tal-konvenuti u cioe’ dik preskrizzjoni ta' l-azzjoni ai termini ta' Artikolu 1431, tal-Kodici Civili.

L-Artikolu 1431 tal-Kapitolu 16 jipprovdi :

> ***"(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 ...***

> ***(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"***

Illi f'dan ir-rigward jirrizulta mill-provi, illi l-attrici akkwistat il-fond fl-1 ta' Marzu 2004. Skond l-attrici, debitament korroborata mill-gharus taghha Alan Muscat, ix-**xogholijiet fuq is-sistema ta' l-elettriku bdiet fis-sajf tas-sena 2006** –vide fol. 159. Da parti tieghu, Emanuel Micallef, u cioe l-*electrician* inkarigat mill-attrici jghid illi l-ewwel darba li dahal jaghmel verifika tas-sistema ta' l-elettriku, kien ta' parir li jinbidel ghaliex is-sistema ma kienetx adegwata ghal-bzonnijiet ta' llum il-gurnata.

Punt krucjali fir-rigward ta' din l-eccezzoni hija dwar **meta** fil-fatt bdew jinqalghu il- pajpijiet minn gos-saqaf ghaliex skond l-istess attrici, l-allegati difetti fis-saqaf inkixfu hekk kif bdew jinqalghu l-pajpijiet minn gos-saqaf. Issa l-attrici u Alan Muscat jghidu fl-affidavit taghhom illi dawn il-pajpijiet bdew jinqalghu f'Jannar tas-sena 2007. Emanuel Micallef u missier l-attrici Anthony Cohen ma jsemmu xejn dwar zmien.

Bhala stat ta' fatt dawn il-proceduri gew intavolati nhar it-28 ta' Novembru tas-sena 2007. Dan ifisser illi jekk il-pajpijiet bdew jinqalghu fis-sajf tas-sena 2006, l-azzjoni attrici hija preskritta, filwaqt li kemm il-darba dawn bdew jinqalghu f'Jannar tas-sena 2007 allura l-attrici kienet ghada fiz-zmien li tintavola dawn il-proceduri f'Novembru tas-sena 2007.

Il-konvenuti da parti taghhom ma ressqu ebda prova sabiex jistabbilixxu b'mod aktar precis, imqar mic-cirkustanzi, meta nbdew dawn ix-xogholijiet tat-tnehhija tal-pajpijiet.

Fil-fehma tal-Qorti huwa difficli wiehed jifhem x'kienu x-xogholijiet li nbdew fis-sajf tas-sena 2006 fuq ix-xoghlijiet ta' l-elettriku jekk mhux il-qlugh tas-sistema l-antikali kienet ser tigi sostitwita, liema xoghlijiet kellhom jibdew bit-tnehhija totali tal-pajpijiet mis-soqfa. Dan partikolarment meta Emanuel Micallef jghid illi ma l-ewwel darba li dahal ta parir sabiex is-sistema tigi sostitwita. Infatti a fol. 177 Emanuel Micallef iddikjara li hekk kif beda:

> ***"inaddaf bil-mazza u skarpell biex nohrog il-pipe u meta bdejn intektek bdejt ninduna mad-daqqa illi, kien hemm xi haga mhux***

> ***normali. Ma debiex jaqa' fejn kont qed naghti id-daqqa imma bdew jaqghu qishom galletti tond mal-pipe"***

Din ix-xhieda tindika b'mod car illi Emanuel Micallef induna bid-difett fis-saqaf mal-ewwel gurnata li beda jahdem u li kif induna ***"ghajjat lil Alan li kien fuq il-post."*** Ibid a fol. 177.

Illi ghalhekk jidher illi x-xoghol fuq is-saqaf in kwistjoni in effett beda fis-Sajf tas-sena 2006 u kif ix-xogholijiet gew inizjati, inkixef id-difett fis-saqaf.

Il-Qorti taghraf illi l-prova tal-preskrizzjoni tinkombi fuq il-konvenuti, u mhux fuq l-atturi. Dan il-principju huwa rifless fis-sentenza fl-ismijiet **David Debono et. V. Carmelo Cutajar et**.deciza fil-5 t'Ottubru 2001 Prim Awla tal-Qorti Civili fejn inghad senjatament illi :

> ***"l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hija sollevata mill-konvenuti u kwindi l-piz tal-prova jinkombi fuqhom biex jipprovaw l-eccezzjoni minnhom sollevata, u dan dejjem fuq l- iskorta tal-principju kardinali 'onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat'. Issa fil-kaz odejrn il-konvenuti bl-ebda mod ma rnexxilhom jipprovaw ghas-sodisfazzjon ta'din il-Qorti illi kien ghadda perjodu ta' sena minn meta l-atturi setghu jindunaw bid-difett okkult qabel ma giet intavolata l-kawza, u l-fatt biss illi l-konvenuti jivventilaw dubbji f'dan ir-rigward mhuwiex sufficjenti biex l-azzjoni attrici tigi dikjarata perenta"***

B'dana kollu l-Qorti gia la darba ghandha dikjarazzjoni tal-attrici illi tnehhija tal-*pipes* mis-soqfa sar fis-sajf tas-sena 2006, u imedjatament bdew jaghqu partijiet sostanzjali mis-soqfa, u din ix-xhieda giet korroborata mill-*electrician* Emanuel Micallef li sostna ezattament l-istess fatti, il-Qorti ma tistghax konvenjentement tinjora jew twarrab din ix-xhieda, sempliciment ghaliex ix-xhieda m'hijiex prodotta mill-konvenuti.

Ghaldaqstant, il-Qorti taghraf illi ghandha tilqa' l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni. In vista ta' dan kollu l-Qorti ma taghrafx utilita' li tezamina ulterjorment it-talbiet attrici.

Ghal dawn il-mottivi taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-ewwel eccezzjoni tal-intimati dwar preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kapitolu 16; tastieni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet tnejn sa hamsa tal-istess intimati; u tichad it-talbiet attrici.

Fic-cirkostanzi specjali tal-kaz in ezami l-Qorti tqis illi jkun gust u ghaqli li l-ispejjez jibqhu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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