30 ta' Jannar, 1997

Imħallef:-

Onor. Gino Camilleri LL.D.

Jonathan Guillaumier

versus

Joseph Zammit *et*

Bejgħ ta' Fond - Difett Moħbi

Xerrej li jintenta l-azzjoni estimatorja fil-każ ta' bejgħ ta' immobbli jrid jipprova li fil-ħin tal-bejgħ kien hemm difetti okkulti fl-immobbli li jnaqqsu l-valur ta' l-istess fond.

Ix-xerrej ta' fond għandu jeżerċita d-diliġenza ordinarja sabiex jekk huwa ma jifhimx fil-bini huwa jfittex il-parir ta' min jifhem.

Difett ma jistax jinghad li huwa okkult jekk jirrizulta li x-xerrej ma ezercitax l-imsemmija diligenza ordinarja li permezz taghha huwa kien jiskopri l-istess difett.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur wara li ppremetta:

Illi permezz ta' att ta' komprovendita tat-30 ta' Ġunju, 1987, ippubblikat minn Nutar Dottor Francis Micallef, l-attur xtara l-fond 11A, Triq San Elija, San Ġiljan, bil-pattijiet hemm indikati;

Illi, konsegwenti għall-akkwist, l-attur skopra di fatti fis-soqfa tal-kmamar kollha, inkluż it-terrazzin, liema difetti kienu moħbija mal-bejgħ, kif jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawża, u li jnaqqsu konsiderevolment il-valur ta' l-istess fond;

Illi a kawża ta' dawn id-difetti, li kienu magħrufin lill-konvenut, l-attur ukoll qed isofri u għad jista' jsofri danni, kif jiġi ppruvat fit-trattazzjoni;

Illi l-konvenut, għalkemm interpellat, baqa' inadempjenti;

Talab li l-konvenut jgħid għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

Tiddikjara illi l-fond fuq imsemmi hu affett minn difetti li wieħed ma setax jinduna bihom mal-bejgħ, u li jnaqqas il-valur tal-fond b'mod illi l-attur kien joffri prezz iżgħar li kieku kien jaf bihom;

Tikkundanna lill-konvenut jirrifondi lill-attur dik is-

somma, rappreżentanti parti mill-prezz tal-bejgħ, li tiġi stabbilita minn din l-istess Qorti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, kif prevvist fl-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili;

Tiddikjarah responsabbli għad-danni sofferti mill-attur, bħala konsegwenza ta' dawn id-difetti;

Tillikwida d-danni sofferti;

Tikkundannah iħallas id-danni hekk illikwidati;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tad-29 ta' Novembru, 1989, u tal-mandati ta' qbid ta' sekwestru numri 1849/89 u 1850/89 rispettivament, ta' l-istess data, debitament innotifikati lill-konvenut. Bl-imgħax mid-29 ta' Novembru, 1989. Il-konvenut ġie nġunt għas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur debitament ikkonfermata bil-ġurament u l-lista tax-xhieda tiegħu;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut fejn ġie eċċepit illi:

Omissis;

Mhuwiex minnu illi l-appartament *de quo* kien affettat b'difetti okkulti fil-ġurnata ta' l-allegat bejgħ u wisq u wisq anqas l-eċċipjent kien jaf bl-istess difetti fl-istess ġurnata;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut debitament ikkonfermata bil-ġurament u l-lista tax-xhieda tiegħu;

Omissis;

Ġie nnominat perit tekniku b'inkariku limitat fis-sens li huwa kellu jikkonstatata jekk hemmx id-difetti, kif allegat mill-attur, jistabbilixxi l-entità tagħhom, jekk jeżistu, u l-kawża probabbli;

Omissis;

Mill-imsemmija relazzjoni tal-perit tekniku jirriżulta illi fil-ħin li l-istess perit tekniku żamm l-aċċess huwa seta' jikkonstatata li kien hemm id-difetti fuq indikati. L-attur, però, irid jipprova li tali difetti kienu jeżistu fil-ġurnata tal-bejgħ. F'dan ir-rigward ġie ritenut illi: "*La garanzia per i vizi della cosa dipende da un obbligo fondamentale del venditore ed è dovuta per il solo fatto oggettivo della presenza del vizio, indipendentemente da ogni presupposto di colpa del venditore (figura di responsabilità oggettiva). Di qui, il reflesso che il fondamento della responsabilità del venditore e del suo dovere di tenere indenne il compratore, si riconduce a un fatto di inadempimento. Soltanto che la responsabilità per vizi dipende dal non fornire al compratore una cosa immune da vizi, come è dovere implicito nell'obbligazione del compratore ... In sostanza qui si tratta di un quid, il quale altera la consistenza pratica ed economica della cosa, rispetto a quella che fu prevista in contratto; ma non compromette la possibilità di acquisto del diritto sulla cosa. Ora diviene chiaro perche il venditore debba nel caso che la cosa non sia immune dai detti vizi ristabilire l'equilibrio contrattuale*" (Francesco Messineo - Manuale di Diritto Civile e Commerciale - Volume Quarto, para. 140-20);

L-azzjoni estimatorja jew *quanti minoris*, fil-każ ta' bejgħ, ta' immobbli tirrikjedi li jiġi ppruvat li fil-ħin tal-bejgħ kien

hemm difetti okkulti fl-immobbli, liema difetti jnaqqsu l-valur ta' l-istess fond. Għandu jiġu ukoll ippruvat illi d-difetti ma kinux jidhru mhux biss għax-xerrej iżda ukoll għal min jifhem u hu kompetenti fil-bini;

Għalhekk għall-finijiet ta' l-azzjoni in kwistjoni, ix-xerrej ta' fond għandu jeżerċita d-diliġenza ordinarja ċjoè dik minima rikjesta sabiex, jekk huwa ma jifhimx fil-bini, huwa jfittex il-parir ta' min jifhem. B'hekk, il-fond li jkun ser jiġi akkwistat, ikun jista' jiġi spezzjonat minn persuna komeptenti li tista' tikkonferma jekk hemmx jew le difetti, li ma jidhrux u li però jistgħu jiġu skoperti wara spezzjoni normali magħmula minn persuna kompetenti. Ix-xerrej għandu jieħu l-prekawzjonijiet kollha qabel jixtri. Għalhekk huwa għandu jikkonsulta lil min jifhem biex jiġi kkonfermat lilu li dak li xtara hu almenu apparentement nieqes minn vizzji jew difetti;

L-attur, fin-nota responsiva tiegħu għan-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut, għamel referenza għas-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummerċjali) fil-kawża **Giuseppe Gerada vs Salvu Attard**, deċiża fis-6 ta' Novembru, 1959 (Vol. XLIII.I.545). Sewwa ssottometta l-attur li din is-sentenza tiġbor fiha l-prinċipji kollha li jirregolaw dan l-aspett ta' l-azzjoni estimatorja. Għall-kjarezza ser jiġi riprodott *verbatim* dak li ġie rritenut, fost affarijiet oħra, f'din is-sentenza:

"... biex vizzju jkun apparenti mhux neċessarju li jkun jidher esterjorment b'mod hekk evidenti u apert li immedjatament jikkolpixxi lil dak li jkun, imma hu biżżejjed li jkun jista' jiġi konoxxut wara ċertu eżami;

"Il-leġislatur, kwindi, impliċitament jimponi lill-kompratur l-obbligu li jivverifika l-istat u l-kondizzjoni tal-

ħaġa, taħt il-piena li ma jkunx jista' mbagħad jissolleva ebda reklam għall-vizzji apparenti li minnhom il-ħaġa tkun affetta; u din il-verifika għandu jagħmilha bid-diliġenza konsweta li juża l-*bonus pater familias* u mingħajr distinzjoni jekk il-verifika tippreżentax fil-fatt diffikultajiet kbar jew żgħar, billi l-liġi meta ġġiegħel tiddependi l-apparenza tal-vizzju miċ-ċirkostanzi li l-kompratur seta' jinduna bih, ma tibbaża bl-ebda mod la għall-mezzi li bihom għandu jinqeda u lanqas għall-ostakoli maġġuri jew minuri li jkollu bżonn jissupera, naturalment sakemm il-konoxxenza tal-vizzju ma tkunx tippreżenta diffikultajiet tali li nonostante l-eżerċizzju ta' l-imsemmija diliġenza, il-vizzju ma jkunx jista' jiġi skopert; u jekk ix-xerrej ma jkunx kapaċi jivverifika hu personalment il-ħaġa, għall-inesperjenza jew imperizja tiegħu, għandu f'dan il-każ jisserva jew jassisti ruħu minn persuna prattika u esperta; u jekk ma jagħmilx hekk, ma jkunx jista' jgħid li adempixxa dan l-obbligu tiegħu, l-għaliex dan hu wieħed mill-każi li fihom għandha tiġi applikata r-regola *imperitia culpae adnumeratur*, sakemm naturalment dan jiġi intiż in relazzjoni għal dak ta' l-ordinarja u konsweta diliġenza ta' eżami li aktar 'il fuq ġiet aċċennata; għaliex il-liġi ma tesiġix xogħol mhux soltu jsir, eżami diffiċli u kkomplikat, provi tekniċi, esperimenti twal, imma almenu eżami più o meno akkurat ta' bniedem prattiku";

Fid-dawl ta' din is-sentenza, għalhekk, vizzju ma jistax jiġi kkunsidrat bħala okkult jekk ikun jista' jiġi skopert wara verifika ta' l-istat u kundizzjoni ta' l-immobbli. Jekk ma ssirx tali verifika x-xerrej ma jkunx jista' jirreklama għall-vizzji okkulti. Tali verifika trid issir bid-diliġenza konsweta ta' *bonus pater familias*. Jekk ix-xerrej mhux kapaċi jagħmel hu tali verifika hu għandu jfittex l-għajnuna ta' espert. Jekk ix-xerrej jonqos li jagħmel dan huwa jkun naqas li jadempixxi l-obbligu tiegħu tal-verifika. Il-verifika ma tesiġix eżami straordinarju u kkomplikat iżda almenu eżami più o meno akkurat;

In vista ta' dan kollu li għandu jiġi eżaminat f'dan l-istadju huwa jekk mill-provi prodotti jirriżultax li l-attur, meta akkwista l-fond in kwistjoni, ħax dawn il-prekawzjonijiet u jekk għamilx il-verifika skond kif tirrikjedi l-liġi;

Mill-provi prodotti jirriżulta illi fil-ħin ta' l-akkwist da parti ta' l-attur tal-fond in kwistjoni, l-istess fond ġie spezzjonat minn perit. Ma kienx l-attur li inkarika l-perit iżda dan kien ġie inkarikat mill-Bank li kien ser jagħmel self lill-attur. Jirriżulta li dan il-perit in effett spezzjona l-fond in kwistjoni fi tliet okkażjonijiet differenti dejjem fuq inkarigu ta' l-istess Bank;

Jidher però li l-għan prinċipali ta' dawn l-ispezzjonijiet kienet sabiex jiġi stabbilit il-valur ta' l-istess fond u mhux biex jiġi kkonstatat l-istat u l-kondizzjoni tal-fond. In effett l-ewwel darba li ġie spezzjonat il-fond kienet fl-1979 u dik id-darba saret stima tal-fond u jidher li l-perit ma għamel ebda rimarka ħlief li kellu jsir it-tibjid. It-tieni darba kienet fl-1984 u t-tielet darba kienet fl-1987, meta appuntu akkwista l-attur, u f'dawn iż-żewġ okkażjonijiet jidher li saret biss reviżjoni ta' l-istima oriġinali;

In vista ta' dawn ir-riżultanzi ma jistax jingħad li l-attur eżerċita d-diliġenza ordinarja jew minima rikjesta mil-liġi. Ma jistax jingħad li jirriżulta li huwa fittex il-parir ta' persuna kompetenti u li huwa ħa dawk il-prekawzjonijiet kollha neċessarji. Konsegwentement ma jistax jingħad li jirriżulta suffiċjentement ippruvat li kien hemm vizzji okkulti fil-ħin li sar il-bejgħ in kwistjoni. L-attur kien f'dan ir-rigward negliġenti meta għamel l-akkwist u konsegwentement ma jistax jiġi konkluż li ma kienx possibbli għalih li jiskopri d-difett;

Barra minn dan għandu ukoll jiġi rrilevat illi jirriżulta illi fil-fond hemm difetti fil-mod kif ġew kostruwiti s-soqfa u dan

il-fatt għandu jirriżulta mill-ewwel *ictu oculis* lil min hu espert f'dan il-kamp. Jirriżulta ukoll li l-ħin kollu li l-attur kien fil-pussesss tal-fond in kwistjoni huwa ma għamilx manutenzjoni adegwata tas-soqfa u ma kienx jieħu ħsieb il-bejt. Dan kollu kif jirriżulta mir-relazzjoni tal-perit tekniku;

In vista tal-premess għalhekk ma jistax jingħad li jirriżulta li fil-ħin tal-bejgħ kien hemm difetti moħbija. Konsegwentement lanqas ma tista' tiġi akkolta t-talba għad-danni. F'dan ir-rigward jista' jingħad ukoll għal kull buon fini li ma ġiex suffiċjentement ippruvat li l-konvenut kien jaf bl-eżistenza ta' xi difetti fil-fond in kwistjoni;

Għal dawn il-motivi kollha:

Tiddeċiedi billi:

Omissis;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet fil-meritu tal-konvenut u konsegwentement tiċħad it-talbiet kollha ta' l-attur;

Spejjeż kontra l-attur.