7 ta' Novembru, 1988

Imħallef: –

Onor. Joseph D. Camilleri B.A. LL.D.

Martin Bajada

versus

Anthony Paul Demajo *noe*

Difetti Moħbija – Tale Quale – Actio Aestimatoria

Biex venditur ikun meħlus mill-għoti ta' garanzija lix-xerrej għall-vizzji okkulti, tali ftehim ikun irid jirriżulta b'mod ċar u univolu tenut kont taċ-ċirkostanzi u tal-fatti speċi partikolari tal-każ. Ċertament, is-sempliċi inklużjoni tal-frazi "tale quale" f'kuntratt ta' bejgħ m'huwiex suffiċjenti per se biex jeħles min-naħa l-oħra dan l-effett tal-frażi lanqas jista' jiġi eskluż "a priori".

Illi fil-każ ta' l-actio aestimatoria, il-Qorti għandha tistabbilixxi x'ammont anqas kien iħallas ix-xerrej li kieku, fil-mument tax-xiri, kien jaf bid-difett. 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 tax-xiri. Il-kriterju sostanzjali skond l-artikolu 1424 tal-Kodiċi Ċivili huwa: li kieku x-xerrej kien jaf bid-difett dakinhar li resaq għall-kuntratt, kemm kien joffri prezz anqas milli ħallas?

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur wara li ppremetta li b'kuntratt in atti tan-Nutar Victor John Bisazza ta' l-24 ta' April 1980, hu akkwista l-fond 10, 245, Zabbar Road, Fgura, bil-kondizzjonijiet hemm ikkontenuti (Dok. A);

U premess illi riċentement tfaċċaw difetti serji fis-saqaf ta' l-istess appartament kif jirriżulta mill-anness ċertifikat peritali (Dok. B);

U premess illi dawn id-difetti moħbija jnaqqsu serjament

il-valur tal-fond mixtri, l-istess attur talab li:

(a) Din il-Qorti tillikwida d-difetti kollha riżultanti fl-istess fond kif fuq ingħad;

(b) A bazi ta' l-*actio aestimatoria* eżerċitata mill-attur, din il-Qorti tiddikjara illi l-istess prezz tal-fond fuq imsemmi għandu jiġi ridott bl-ammont riżultanti skond il-paragrafu preċedenti, u

(ċ) Tikkundanna lill-konvenut *nomine* jħallas l-ammont hekk likwidat lill-attur;

Bl-interessi u bl-ispejjeż kontra l-konvenut *nomine;*

Rat id-dikjarazzjoni u n-nota tax-xhieda ta' l-attur u d-dokumenti esebiti minnu ma' l-att taċ-ċitazzjoni;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa:

1. Illi meta sar it-trasferiment tal-*flat* in kwistjoni s-saqaf ta' l-istess *flat* ma kellu ebda difett u jekk illum tfaċċaw xi difetti dawn huma kkawżati għan-nuqqas ta' manutenzjoni tal-bejt da parti ta' l-attur li ma tax każ tiegħu minn mindu xtrah u dana bi ksur tal-patt numru seba' tal-kuntratt (Dok. A);

2. Illi barra minn dana skond l-istess kuntratt ta' bejgħ u speċifikament skond il-patt numru tlieta l-*flat* in kwistjoni inbigħ "*tale quale*" u għalhekk l-attur li kien jaf b'dan il-fatt ħa fuqu r-riskju tad-difetti li talvolta setgħu kienu jeżistu, kemm dawk li kienu jidhru u kemm dawk li ma kinux;

Rat id-dikjarazzjoni u n-nota tax-xhieda tal-konvenuti;

Rat id-digriet li bih ġie nnominat bħala Perit l-Arkitett u Inġinier Ċivili David Pace biex ifittex u jirrelata dwar *il-*fondatezza tat-talba attriċi wara li jieħu konjizzjoni ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u jagħmel l-osservazzjonijiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-każ;

Rat l-imsemmi Perit ippreżenta u ħalef ir-relazzjoni tiegħu debitament fl-udjenza tal-31 ta' Ottubru, 1986;

Eżaminat bir-reqqa din ir-relazzjoni, kif ukoll il-verbali tas-seduti miżmuma mill-istess Perit;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża;

Semgħet lid-difensuri;

Ikkunsidrat:

Illi din il-kawża tirrigwarda ħsarat illi tfaċċaw fis-soqfa tal-fond *Flat* 10/245 Zabbar Road, Fgura, illi l-attur kien xtara mingħand id-ditta konvenuta permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Victor John Bisazza ta' l-24 ta' April, 1980;

Illi l-Perit Ġudizzjarju żamm aċċess fuq il-post u seta' jikkonstata *illi l-ħsarat jikkonsistu filli bċejjeċ tal-kisi* kif ukoll konkos u f'xi bnadi anke frak ta' l-azzar, waqgħu mis-saqaf, jew inkella juru sinjali illi qegħdin jinqatgħu minnu u dana f'diversi ambjenti tal-fond, prinċipalment fil-kuridur, kċina u *boxroom,* u anke f'mod anqas, fis-salott, kamra tal-banju u kamra tas-sodda;

Inoltre fl-istess aċċess ġie kkonstatat illi l-bejt kien jidher

miżmum f'kundizzjoni tajba u li, minbarra l-bnadi fejn il-konkos xpakka fis-saqaf ta' taħt, kien hemm ukoll xi tbajja ta' umdità *prinċipalment* f'rokna tal-*"living room"*, waqt illi ż-żebgħa fis-saqaf tal-kamra tal-banju tqaxxar u kien qed jaqa';

Illi l-Perit fuq indikat wara li investiga l-kwistjonijiet involuti fil-kawża, wasal għall-konklużjoni li nonostante li s-soċjetà konvenuta kienet tara li ssir manutenzjoni regolari tal-bejt matul iż-żmien li dan il-post kien f'idejha, il-Perit Ġudizzjarju esprema l-opinjoni illi l-istess bejt, però, kien fih difett fil-pendil b'mod li l-ilma tax-xita kien *jistagħdar* u dan preċiżament fil-post fejn l-ewwel tfaċċat il-ħsara u fejn illum hija l-aktar gravi;

Omissis;

Il-Perit Ġudizzjarju kkonkluda illi l-bejt fih difett, u difetti *li huma* gravi u estensivi, u li, fil-fehma tiegħu u kif kienu eżistenti qabel il-kuntratt ta' l-akkwisti ta' l-attur. Tant hu hekk illi, kif jirriżulta mix-xiehda, l-istess impjegati tas-soċjetà konvenuta kienu sewwew roqgħa żgħira;

Huwa dubjuż, fil-fehma tal-perit ġudizzju, kemm seta' jkun jaf il-konvenut dwar il-gravità u estensjoni tal-ħsarat, billi sa kemm biegħ il-post, kien tfaċċa biss ftit tal-ħsara fil-kuridur u għalhekk ma kien hemm l-ebda indikazzjoni ta' kemm mis-saqaf kien affetwat mill-ħsara;

Għaldaqstant, a bażi tas-seuspost il-Perit Ġudizzjarju deherlu illi meta xtara l-fond l-attur, kien fih difetti serji u li dawna jnaqqsu l-valur tal-fond mixtri u li kwindi l-attur għandu dritt għal rifużjoni ta' l-ammont illi hemm bżonn biex jiġu eliminati d-difetti;

Sabiex jiġu eliminati d-difetti għandhom jinħattu s-soqfa difettużi kollha u jerġgħu jsiru mill-ġdid, u wara dan jiġi ripristinat il-madum ta' fuqhom, kif ukoll is-sistema ta' l-elettriku għaddejja minn dawn is-soqfa. Dan ix-xogħol il-perit ġudizzjarju jistmah fl-ammont ta' elf u tmien mitt lira maltija (Lm1800);

Il-Perit Tekniku ma investigax it-tieni Eċċezzjoni tal-konvenut peress li din kienet tinvolvi punt legali ċjoè l-interpretazzjoni tal-klawsola *"tale quale"* u għalhekk korrettament ħalla l-kwistjoni impreġudikata biex tiġi investigata minn din il-Qorti;

Ikkunsidrat dwar din it-tieni eċċezzjoni;

Illi t-tribunali tagħna kellhom diversi okkażjonijiet fejn investigaw il-portata tal-frażi *"tale quale"* li kultant tiġi insertita fil-kuntratt tal-bejgħ. Ċertu konflitt fil-ġurisprudenza tagħna, ta' min jirrileva m'huwiex nieqes. Hekk per eżempju, Kol. Vol. VII p. 444 "Pace *et vs* Garcia 8-11-1876"; fejn jingħad li din il-klawsola *"esenora il venditore da qualsiasi garanzia per vizi occulti della cosa venduta, purchè ignoti al venditore"*, u

Kol. Vol. XV p. 318 "Bellia *vs* Tabone 265/11.1895" fejn jingħad għall-kuntrarju li din il-klawsola *"non ha per effetto di esonerare il venditore della responsabilità per vizi occulti"*;

(Ara wkoll sentenzi: Kol. Vol. X p. 472, Vol. XX-1-273: Borg*vs* Gingell 4-11-07;

Vol. XXII-1-309: Grixti *vs* Simler: 28-4-13;

Cristino Zahra *et vs* Ignazio Scicluna: Prim'Awla Qorti

Ċivili: 23-1-64;

Emanuele Florian *vs* Rosario Desira; App. Kumm. 9-6-69;

Gerald Mercieca *et vs* Emmanuele Zammit: App. Kumm. 5-3-79;

Frances Attard *vs* Anthony Gatt: Prim'Awla Qorti Ċivili 10-11-86;

Illi din il-Qorti ma tħossx il-ħtieġa li tikkummenta fit-tul fuq din il-ġurisprudenza u d-dottrina ċċitata fiha peress li l-fehma ta' din il-Qorti l-posizzjoni legali toħroġ ċarissima anke mill-aktar erba' sentenzi *ċċitati* u li qiegħda ssir riferenza għalihom;

Illi biżżejjed jingħad hawn illi biex venditur ikun meħlus mill-għoti ta' garanzija lix-xerrej għall-vizzji okkulti, tali ftehim ikun irid jirriżulta b'mod ċert u univoku tenut kont taċ-ċirkostanzi u tal-fatti speċi partikolari tal-każ. Ċertament, is-sempliċi inklużjoni tal-frażi *"tale quale"* f'kuntratt ta' bejgħ m'huwiex suffiċjenti *per se* biex jeħles min-naħa l-oħra dan l-effett tal-frażi lanqas jista' jiġi eskluż *"a priori"*;

Illi minn eżami akkurat tal-provi li ressqu l-kontendenti dwar il-punt in kwistjoni, din il-Qorti waslet għall-konklużjoni li l-partijiet meta għamlu l-kuntratt ta' bejgħ ma għamlux ftehim espress jew impliċitu biex jeskludu l-garanzija tal-venditur għall-vizzji okkulti. Ix-xiehda ta' Dottor Tony Demajo, fejn stqarr li:

"Qabel ma xtara l-attur kont għidtlu illi kien ġie mbajjad ġdid u li kienet waqgħet din il-biċċa (kisi mis-saqaf) sabiex jieħu ħsiebha iżjed u għaldaqstant niżżilt fil-kuntratt illi t-tħallib tal-

bejt kellu jagħmlu hu..... Nagħmel referenza għall-artikolu tlieta ta' l-istess (kuntratt) li turi li l-post kien qed jinbigħ *"tale quale"* u ngħid illi dina tnizzlet wara li għidtilhom dan id-diskors";

Ċertament ma twassalx biex ikun hemm prova ċara u univoka li bejn iż-żewġ partijiet kien hemm ftehim li l-venditur kien qiegħed jiġi esonerat mill-vizzji okkulti. Wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-bejgħ ta' immobbli jsir bis-sollenità ta' l-att pubbliku u hu ċertament floku l-kumment ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawża fuq iċċitata "Mercieca *vs* Zammit" li sejjer jiġi riprodott hawn:

"Senjatament f'dawn il-każi, infatti, jirriżulta l-aktar diffiċli li wieħed jikkomprendi għalhiex il-venditur, li jkun ottjena mingħand il-kompratur, bla tlaqliq u ħabi ta' xejn, l-eżenzjoni tiegħu mill-obbligu li jagħmel tajjeb għad-difetti moħbija tal-fond li ma jkunx jaf bihom, għandu mbagħad jikkuntenta ruħu li din l-eżenzjoni tiġi espressa bis-sempliċi klawsola *"tale quale"* meta hu proprju fl-interess esklussiv tiegħu li dik l-esenzjoni tiġi redatta b'termini l-aktar ċari u espliċiti";

Illi konsegwentement, it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut *nomine* ma tidhirx fondata;

Ikkunsidrat:

Illi lanqas l-ewwel eċċezzjoni ma hija fondata għaliex tinsab kontradetta mill-perizja teknika fejn intqal li d-difetti tas-soqfa kienu jeżistu qabel il-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-attur u li tali ħsarat kienu konsegwenza ta' proċess li kien ilu żmien twil għaddej. Il-perit irrelata illi l-ħsarat inkontrati ma humiex dovuti minn xi nuqqas ta' manutenzjoni min-naħa ta' l-attur, kif allegat

mill-konvenut, billi d-deterjorazzjoni kienet diġà ilha qed issir. Il-Perit Ġudizzjarju kkommenta illi, *se mai*, jekk l-allegazzjoni hija fondata, in-nuqqas *tal-manutenzjoni* da parti ta' l-attur *setgħet* biss ikkontribwiet biex taċċellera l-proċess li diġà kien qed jieħu l-kors tiegħu;

Illi din *il-Qorti* għandha tirrileva illi la mill-provi provi prodotti u lanqas mill-perizja ma rriżulta li l-attur naqas li jottempera ruħu għal dak li jirrigwarda l-manutenzjoni tal-bjut, ma' l-artikolu 7 tal-kuntratt, fejn ġie import fuqu l-attur, l-obbligu li jagħmel il-*"grouting of the roof as and when required"*;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawża l-attur qiegħed jesperixxi l-*'actio aestematoria'* jew *'quanti minoris'* ikkontemplata fl-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16). L-attur għażel li jżomm il-fond nonostante l-vizzji riskontrati fis-saqaf u qiegħed jitlob lura mill-konvenut "dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-Qorti";

Issa, f'din il-kawża, l-attur qiegħed jippretendi li għandha tiġi refuża lilu somma ta' flus ekwivalenti għax-xogħol ta' tkissir u kostruzzjoni *mill-ġdid* tas-soqfa, u ripristinar tal-madum ta' fuqhom kif ukoll ir-ripristinar tas-sistema ta' l-elettriku għadejja minn dawn is-soqfa – xogħol li l-Perit Ġudizzjarju stima fl-ammont ta' Lm1800 (elf tmien mitt lira maltija). Mela l-attur, *qiegħed jippretendi* li mill-prezz ta' Lm3500 li ħallas fuq il-kuntratt jirċievi lura din is-somma ta' Lm1800 u b'hekk l-attur ikun akkwista l-*flat* in kwistjoni b'soqfa ġodda bil-prezz ta' Lm1700;

Illi fil-fehma kkonsiderata tal-Qorti, anke mid-daqqa t'għajn, din il-pretensjoni tidher esaġerata u li kieku kellha tiġi aċċettata mill-Qorti jkun każ ta' arrikament indebitu a skapitu tas-soċjetà konvenuta li wieħed ma jridx jinsa ma kinitx responsabbli għall-kostruzzjoni tas-saqaf in kwistjoni;

Illi fil-każ ta' l-*"actio aestimatoria"*, il-Qorti għandha tistabbilixxi x'ammont anqas kien iħallas ix-xerrej, li kieku, fil-mument tax-xiri kien jaf bid-difett. Din hi materja pjuttost soġġettiva u fl-istess ħin mhux bilfors tkun involuta l-ispiża neċessarja għar-rimedju tad-difett meta jinkixef. Infatti, din il-Qorti, wara li ħasbet ħafna fuq il-kwistjoni, jidhrilha li r-riċerka li għandha tagħmel il-Qorti, hija neċessarjament u unikament irrelatata għaż-żmien li fih sar il-kuntratt tax-xiri. Il-kriterju sostanzjali skond l-artikolu 1424 ta' l-imsemmi Kodiċi hu dan:

"Li kieku ix-xerrej kien jaf bid-difett dakinhar li resaq għall-kuntratt, kemm kien joffri prezz anqas milli ħallas?"

"Con l'actio quanti minoris il compratore tende a conseguire una riduzione del prezzo, e, se è esatto che la riduzione deve essere stabilita in relazione al valore della cosa, tale valore è quello dell'epoca del contratto ed è il valore contrattuale, non già di mercato" (Cass. 9-2-1952, n. 286. Il massimario del Foro Italiano, Roma – Bologna, 1952, 69)";

Ikkunsidrat:

Omissis;

Illi mill-provi jidher li f'dik l-epoka s-soqfa ma kinux tant batuti li kien jinħtieġ li jinħattu u jinbnew mill-ġdid. L-aktar

li seta' kien involut kien xi xogħol ta' reinforzament, tiswija tal-pendil tal-bejt biex l-ilma tax-xita jimxi, u applikazzjoni ta' sistema adegwata u moderna ta' *"waterproofing"*, biex twaqqaf *kompletament* il-perkolazzjoni ta' l-ilma;

Tenut kont ta' l-ispejjeż *involuti*, u tal-prezz attwalment *imħallas, din il-Qorti, jidhrilha li l-attur kien joffri prezz ta'* Lm3000 (tlett elef lira maltija) li kieku f'April, 1980 kien jaf bid-debitur in kwistjoni. Fi *kliem ieħor*, din il-Qorti bl-użu ta' l-arbitrarju prudenzjali tagħha "jidhrilha li s-somma ta' Lm500 (ħames mitt lira Maltija) tirrappreżenta likwidazzjoni ġusta ta' l-ispejjeż neċessarji biex *jiġu* adegwatatment irrimedjati d-difetti li kienu jeżistu fil-fond in kwistjoni f'April, 1980;

Illi fl-aħħarnett jidher ġust li jkun hemm temperament fil-kap ta' l-ispejjeż peress li l-attur ippretenda rifużjoni ta' somma ferm akbar milli din il-Qorti jidhrilha li għandha *dritt* għaliha *skond il-liġi*;

Għal dawn il-motivi:

Tiddeċidi billi prevja li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut *nomine* tilqa' t-talbiet ta' l-*attur*, u għalhekk tistabbillixxi s-somma ta' ħames mitt lira (Lm500), bħala s-somma li l-konvenut *nomine* hu obbligat jirrifondi lill-attur minħabba d-difetti in kwistjoni, tiddikjara li l-prezz tal-fond imsemmi għandu jiġi ridott fl-istess ammont u tikkundanna lill-konvenut *nomine* li jħallas dan l-ammont ta' Lm500 hekk likwidat lill-attur – bl-interessi dekorribbli mil-lum;

L-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi jibqgħu bla taxxa bejn il-kontendenti.