25 ta' Ġunju, 1990

Imħallef: –

Onor. Albert Manchè LL.D.

Joseph Belli

versus

Edward Seychell

Actio Redhibitoria – Difetti Okkulti

Meta fil-ħaġa mibjugħa hemm difett illi huwa apparenti, il-bejjigħ ma jirrispondix għalih għax, jekk id-difett kien apparenti, ix-xerrej jew innotah jew seta' jinnotah. Jekk innotah, ħadu in konisderazzjoni meta ftiehem fuq il-prezz; jekk ma nnotahx iżda seta' jinnotah, għandu jbati l-konsegwenzi tat-traskuraġni tiegħu waqt l-eżami ta' l-oġġett li kien qed jixtri.

Il-Qorti: – Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur ippremetta illi l-attur xtara mingħand il-konvenut il-*flat* Nru 5 fil-blokk ta' appartamenti 134E Marsamxetto Road, Valletta, bil-komunjoni

ta' l-entrata, taraġ u bejt *mal-flats* l-oħra, bil-prezz ta' sitt elef liri Maltin (Lm6,000) kif jirriżulta mill-kuntratt ta' l-10 ta' Mejju 1983, ippubblikat min-Nutar Joseph Raphael Darmanin (Dok. A); illi reċentement l-attur sar jaf li dan il-fond huwa effett minn vizzji redibitorji li jirrenduh inadatt għall-iskop li għalih inxtara *kif qed jidher mill-anness rapport rilaxxjat mill-Perit Richard* Aquilina (Dok. B); illi l-attur, sabiex ikun jista' jixtri dan il-fond u jħallas lill-konvenut ikkontratta self ta' erbat elef u sitt mitt lira Maltija (Lm4,600), mal-*Lohombus Corporation Limited*, u ħallas u involva ruħu f'dawk l-ispejjeż u interessi bankarji li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u dan *oltre* l-ispejjeż tal-kuntratt u taxxa tal-boll minnu mħallsa fuq l-att tat-trasferiment ta' l-10 ta' Mejju 1983 u b'hekk ġie li l-attur sofra danni konsistenti fl-interessi u spejjeż li huwa ħallas kif ġa ngħad *minħabba x-xiri tal-fond imsemmi*; u talab li jiġi *ddikjarat* u deċiż minn dina l-Qorti 1, li l-fond 134 E/5 Marsamxetto Road, Valletta, mixtri mill-attur fl-10 ta' Mejju 1983, u deskritt fid-Dokument A huwa affett kif ingħad minn vizzji redibitorji li jirrenduh mhux adatt għall-iskop li għalih inxtara, u għal dawn ir-raġunijiet għandu jiġi rexiss u risolut l-imsemmi att ta' l-10 ta' Mejju 1983; 2. konsegwentement il-konvenut għandu jirrifondi lill-attur il-prezz ta' sitt elef lira (Lm6,000) li l-istess konvenut irċieva fl-okkażjoni tal-bejgħ in kwistjoni; 3. il-konvenut jiġi ddikjarat responsabbli għad-danni li l-attur sofra, kif fuq ingħad; 4. il-konvenut jiġi kkundannat iħallas lill-attur *in linea* ta' danni dik *is-somma* li tiġi llikwidata *occorrendo* permezz ta' periti nominandi, liema somma tinkludi l-ispejjeż tal-kuntratt u dawk li għamel biex ottjena s-self ta' erbat elef u sitt mitt lira (Lm4,600) mingħand il-*Lohombus Corporation Limited*, inklużi l-interessi li huwa ħallas fuq l-istess self. Bl-interessi u bl-ispejjeż kontra l-konvenut u b'riserva ta' kull azzjoni

spettanti lill-attur kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' l-attur;

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

Illi t-talba attriċi għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż peress li ma jeżisti ebda vizzju latenti kif hemm allegat fl-att taċ-ċitazzjoni;

Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet għandhom jiġu kjamati fil-kawża Joseph Rosario u George aħwa Sciortino u Phyllis Sammut u Elizabeth Rendall li minn għandhom l-eċċipjent akkwista l-fond in kwistjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Rat id-digriet ta' l-4 ta' Marzu 1986 b'riferenza għall-bejgħ indikat mill-Perit kif jidher *a fol.* 10 tal-proċess;

Rat id-digriet ta' l-14 ta' Jannar 1987 li bih ġie nominat bħala Assistent Ġudizzjarju l-Avv. Dottor Saviour Demicoli bl-inkariku u fakoltajiet lilu mogħtija bl-istess digriet;

Omissis;

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża;

Ittrattat;

Ikkunsidrat:

Illi l-azzjoni odjerna hija bbażata fuq il-fatt li skond iċ-ċertifikat mill-A.I.C. Richard Aquilina ddatat 19 ta' Ġunju 1985 u esibit bħala Dok. "B" mill-attur *a fol.* 10 il-kmamar (A) (C) u (G) m'humiex konformi mad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 85(d) tal-Liġijiet tal-Pulizija, illum artikolu 37(1)(d) tal-Kapitolu 10 tal-Liġijiet ta' Malta (1984) billi l-għoli tas-soqfa tat-tlett ikmamar involuti huwa inqas minn dak preskritt mil-liġi. L-artikolu ċitat mill-A.I.C. Richard Aquilina jinqara hekk: –

97(1) "Fil-bini ta' kull dar jew ta' biċċa minn dar, is-sid kif ukoll il-bennej u l-arkitett li jkunu mqabbdin mix-xogħol, għandhom, kemm-il darba r-regolarment fl-artikolu 102 ma jkunx jiddisponi xort'oħra, iħarsu r-regoli li hemm fil-paragrafi li ġejjien:

Omissis;

(d) kull kamra mill-art sat-travi tas-saqaf, jew meta s-saqaf huwa mibni fuq il-ħnejjiet sa nofs il-għoli ta' kull ħnejja, għandha tkun mill-inqas tnejn punt seba' ħamsa metri għoli, f'kull parti tagħha."

Issa skond iċ-ċertifikat rilaxxat mill-A.I.C. Richard Aquilina l-għoli tas-soqfa tal-kmamar (A) (C) u (G) rispettivament hu ta' 8'3", 8'9" u 7'9" u għalhekk inqas minn disa' (9) piedi (2.75 metri) preskritt mil-liġi;

Illi dawn il-qisien tal-Perit Aquilina m'humiex kontestati mill-konvenut kif jirriżulta mid-digriet ta' l-4 ta' Marzu 1986 li jgħid;

"Il-Qorti: –

Rat il-verbal reġistrat illum;

Peress illi l-konvenut iddikjara li hu jaċċetta l-kejl indikat mill-Perit kif jidher fil-*folio* 10 tal-proċess u peress illi l-Qorti ma għandhiex għalfejn tidħol aktar f'din il-kwistjoni *stante* li l-partijiet b'hekk ġew li qablu dwar dan il-kejl u peress illi għal dik li hi l-konklużjoni milħuqa mill-perit fl-aħħar parti taċ-ċertifikat tiegħu, ma hix fiha nfisha prova; tiċħad it-talba";

Dan kien riferibbilment għat-talba ta' l-attur li jiġi mismugħ l-A.I.C. Richard Aquilina biex jispjega aħjar il-kontenut taċ-ċertifikat tiegħu a *fol.* 10;

Ikkunsidrat:

Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut hija fis-sens li ma jeżisti ebda vizzju latenti kif hemm allegat fl-att taċ-ċitazzjoni u l-Qorti tħoss li hija għandha tillimita ruħha għall-element ta' okkultament jew le tal-vizzju lamentat mill-attur mingħajr ma tidħol fil-kwistjoni jekk id-difett jikkostitwiex vizzju redibitorju peress li jekk id-difett jirriżulta li mhux okkult l-azzjoni redibitorja ma tistax tirnexxi anke jekk id-difett huwa tali li, kieku kien okkult ukoll, kien jititola lill-attur jaġixxi għar-rexissjoni;

Issa, il-kondizzjonijiet meħtieġa biex il-garanzija kontra l-vizzji okkulti tista' tiġi invokata mill-kompratur huwa li d-difett ikun (1) gravi u li jkun (2) okkult u li (3) kien jeżisti meta sar il-bejgħ;

Iż-żewġ artikoli rilevanti in materja huma l-artikoli 1424 u 1425 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponu hekk:

"1424. 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;

1425. Il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu";

Illi għalhekk, minn dan isegwi li meta d-difett huwa apparenti, il-venditur ma jirrispondix għalih u r-raġuni hija li jekk id-difett kien apparenti l-venditur jew innotah jew seta' jinnotah. Jekk innotah, ikun ħadu in konsiderazzjoni meta ftehmu fuq il-prezz u jekk huwa ma innotahx, iżda seta' jinnotah, allura għandu jbati hu talli kien traskurat meta eżamina l-oġġett li kien qed jixtri;

Il-karattru tal-vizzju okkult jista' faċilment jiġi dedott mill-artikolu 1425 suċċitat li jagħti żewġ kriterji distinti: wieħed konsistenti fl-apparenza esterjuri u manifesta tal-vizzju jew difett tal-kawża mibjugħa, l-ieħor fil-possibiltà li fiha l-kompratur ikun jinsab li jinduna bil-vizzji jew difetti meta jeżamina l-ħaġa bid-diliġenza okkorenti. "*Non è dunque necessario*" jgħid Laurent "*che essi colpiscono lo sguardo. Il-compratore deve esaminare la cosa e verificarla*". (Vol. 24 paġ. 212). Fl-eżami tal-ħaġa l-*kumpratur* għandu juża dik id-diliġenza konsweta tal-*bonus pater familias* avut rigward għan-natura ta' l-istess ħaġa u għaċ-ċirkostanzi tal-kuntratt u għall-użu komunement osservati

(Kollezz: Vol.: XXXVIII – 1 – 279);

Issa fil-fehma tal-Qorti l-kejl tas-soqfa seta' faċilment jiġi verifikat mill-attur u l-allegat difett huwa apparenti u għalhekk l-azzjoni odjerna ma tistax tirnexxi billi jonqos wieħed mill-estremi meħtieġa għall-garanzija in disamina billi d-difett, kif sewwa eċċepixxa l-konvenut, mhux latenti;

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi billi tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut li t-talba attriċi għandha tiġi miċħuda peress li ma jeżisti ebda vizzju latenti kif hemm allegat fl-att taċ-ċitazzjoni u konsegwentement tiċħad it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu.