

**16 ta' Ottubru, 1998**

**Imhallef:-**

**Onor. Frank G. Camilleri LL.D.**

**Mario Debono u Cynthia Galea**

*versus*

**Anthony Portelli u martu Rosaria Portelli**

## Difetti li ma Jidhrux - Azzjoni Aestimatoria - Artikolu Tale Quale

*Il-Qorti sabet illi l-konvenuti ma setghux jindunaw bid-difetti li ma jidhrux la qabel u lanqas wara l-kuntratt u ghalhekk laqgħet it-talba attriċi.*

**Il-Qorti:-**

Rat iċ-ċitazzjoni li biha, wara li ppremettew:

Li, in forza ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Antoine Agius ta' l-4 ta' Marzu, 1996, huma xtraw mingħand il-konvenuti il-flat numru wiehed (1), fi blokk ta' żewġ flats, liema blokk iġib in-numru hamsa (5), ġewwa Triq Stagno, Hal Qormi, bil-prezz ta' sittax-il elf lira (Lm16,000) (dok. A);

Li f'it xhur wara, l-atturi skoprew numru ta' difetti fil-proprjetà fuq imsemmija; liema difetti kienu mohbija meta huma xtraw u li huma tant serji li jnaqqsu l-valur tagħha u li kieku huma kienu jafu b'dawn il-vizzji latenti qabel xtraw kienu jagħzlu li ma jixtrux din il-proprjetà jew kienu joffru prezz ferm anqas minn dak li effettivament hallsu;

Li nonostante li l-konvenuti ġew interpellati sabiex jersqu għal-likwidazzjoni ta' l-ammont tal-prezz li għandu jiġi rifuż minhabba dak fuq premiss, dawna baqgħu inadempjenti;

Li, fuq inkarigu tagħhom, il-Perit Michelangelo Refalo rrilaxxa rapport fejn iċċertifika d-difetti latenti *de quo* u llikwida dik il-parti tal-prezz li l-atturi ma kinux iħallsu kieku kienu jafu minn qabel b'dawn id-difetti (dok. B);

Talbu għalhekk li l-istess konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

Tiddikjara li meta huma xtraw minghand il-konvenuti, il-flat numru wiehed (1) fi blokk ta' żewġ flats, liema blokk iġib in-numru hamsa (5), ġewwa Triq Stagno, Hal Qormi, din il-proprjetà kienet affetta minn difetti mohbija serji li jnaqqsu l-valur tagħha;

Tistabilixxi u tillikwida dik il-biċċa mill-prezz li għandha tiġi mogħtija lura lilhom in vista tad-difetti fuq imsemmija, bl-opera ta' periti *nominandi*;

Tikkundanna lill-konvenuti jhallsuhom is-somma hekk stabbilita u likwidata;

Bl-ispejjeż, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja tat-30 ta' Lulju, 1996, ta' l-ittra uffiċjali, tal-mandat ta' sekwestru pprezentat kontestwalment, ta' l-ittra uffiċjali tat-3 ta' Frar, 1997, tar-rapport tal-Perit Michelangelo Refalo, u bl-imghax legali kontra l-konvenuti ngunti għas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni gġuramentata u n-nota tax-xhieda ta' l-atturi;

Rat id-digriet tagħha ta' l-4 ta' Frar, 1997, li bih laqgħet it-talba ta' l-atturi biex il-kawża tinstema' bl-urgenza;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew;

Li t-talbiet atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-flat mibjugħ lilhom ma kellu ebda difett latenti u jekk kellu

dan kien apparenti u l-fond inbiegh *tale quale*;

Rat id-dikjarazzjoni ġgumentata u n-nota tax-xiehda tal-konvenuti;

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Frar, 1997, li bih innominat lill-A.I.C. Joseph Jaccarini bhala perit tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar id-domandi attriċi wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u jagħmel l-osservazzjonijiet kollha opportuni;

Rat ir-rapport peritali ta' l-imsemmi A.I.C. Joseph Jaccarini kkonfermat bil-ġurament fl-udjenza tat-30 ta' Marzu, 1998;

Rat il-verbal ta' l-udjenza tal-11 ta' Mejju, 1998, fejn jirrizulta li l-avukat ta' l-atturi rrimetta ruhu għar-rapport peritali;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża;

Eżaminat id-deposizzjonijiet;

Ikkunsidrat:

L-azzjoni esperita mill-atturi hija dik magħrufa bhala *actio aestimatoria* u hija azzjoni li tippostula l-eżistenza ta' difetti okkulti li jagħmlu l-ħaġa mibjugħa mhux tajba għall-użu li għalih hi destinata jew li jnaqqsu talment il-valur tagħha li l-kompratur, kieku kien jaf bihom, ma kienx jixtriha jew kien joffri press iżgħar - fil-konkors ta' liema ċirkostanzi hija esperibbli ukoll jekk il-venditur ma kienx jaf b'dawk id-difetti "kemm-il darba huwa ma jkunx f'iehem li, f'dan il-każ,

m'ghandux ikun obligat għall-ebda garanzija" (artikolu 1427 b'referenza għall-artikoli 1424 u 1426 tal-Kodiċi Ċivili);

Għalhekk, fil-każ in ezami, il-Qorti trid tiddetermina x'ammont kienu jhallsu l-atturi, bhala xerrejja, li kieku, fil-mument ta' l-akkwist, kienu jafu bid-difetti okkulti;

Il-konvenuti qeghdin jeċċepixxu li l-flat mibjugħ lill-atturi ma kellu ebda difett latenti u li, jekk kellu, dan kien apparenti. Fi kwalunkwe każ, huma jgħidu li l-fond imbiegħ *tale quale*;

Għandu jingħad, però, illi din l-asserzjoni li l-flat gie vendut *tale quale*, baqgħet ma gietx ippruvata għaliex l-att ta' komprovendita (dok. A - esebit a fol. 6), jgħid biss li dan kien qiegħed jiġi ttrasferit "bil-pussess vakanti minn piżijiet ohra liberu u frank u bid-drittijiet, ġjus, pertinenzi u attinenzi tiegħu kollha";

Jingħad ukoll illi ankorke kien hemm miżjud il-kliem *tale quale* fid-diċitura tal-kuntratt, dan ma kienx iġib awtomatikament għall-eżoneru mill-obbligu tal-garanzija kontra d-difetti li timponi l-liġi. Infatti, l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fis-sentenza tagħha **Gerald Mercieca et vs Emanuele Zammit** (deċiża 5.03.79), qalet ċar u tond li "Skond l-artikolu 1476 (illum 1426) tal-Kodiċi Ċivili, biex il-venditur jehles mill-obbligu lilu impost li jirrispondi għad-difetti moħbija li ma jkunx jaf bihom hemm bżonn li huwa jkun ftehem illi, f'każ ta' difetti simili, m'ghandux ikun tenut għall-ebda garanzija. Issa, l-klawsola *tale quale*, fiha nnifsha ambigwa in kwantu suxxettiva ta' aktar minn sinifikat wiehed, ċertament ma tikkostitwix ftehim esplicitu f'dan is-sens u għalhekk, is-sempliċi inkluzjoni tagħha f'kuntratt ta' bejgħ mhix suffiċjenti per se biex teħles lill-venditur minn dak l-obbligu. Min-naħa l-ohra, dana l-effett tal-frazi lanqas jista' jiġi eskluż *a priori*. Il-

ftehim rikjest mil-ligi f'dana r-rigward jista', bhal kull ftehim iehor, ikun anke ta'citu u, kwindi, potenzjalment inducibbli minn ċirkostanzi partikolari (din il-Qorti tipprospetta senjatament il-kaz ta' xi uzu kummerċjali) li jkunju juru konkludentement li b'dik il-klawsola l-kontraenti riedu jfissru u jiftehmju li l-venditur m'ghandux jissoggaċi ghall-garanzija in kwistjoni";

Illj, zgumbrat it-terren minn kull kwistjoni fir-rigward ta' *din il-frazi tale quale*, jibqa' li l-Qorti tiffoka fuq il-kawżali ta' ċitazzjoni, dik ċjoè, li l-flat *de quo*, kellu vizzji latenti;

Illj, mir-relazzjoni peritali, partikolarment mill-paragrafi 3.03 sa 3.12 (fol. 71 sa 74 tal-proċess), jirrizulta li fil-flat imsemmi fl-atti promotorju ta' ċitazzjoni, hemm difetti kkaġunati mill-infiltrazzjoni ta' l-ilma, billi s-sistema tad-drains tal-flat kienet ghaddejja minn fuq is-saqaf tal-garaxx sottopost u din is-sistema kienet maghmula hażin tant li kien hemm *leakage* li minhabba l-gradient baxx li seta' jigi applikat fit-ċirkostanzi - *tqeghid ta' katusi fil-hxuna ta' bejn il-wiċċ tas-saqaf u l-gholi tat-torba - il-materjal minn god-W.C. pan* kien faċli jiddepozita ruhu fil-katusi, minhabba n-nuqqas ta' dik li tissejjah *self-cleansing velocity* u l-ilma minn gol-banju u l-*wash hand basin* seta' kien impedut milli johroġ 'il barra u b'hekk seta' jkun hemm *build-up* fid-drains li imbaghad ikkaġuna *leakages* fil-pipes, u b'hekk irrizulta t-tixrib fit-torba ta' taht il-madam, manifest aktar ahjar fis-saqaf tal-garaxx u dan it-tixrib fit-torba komplja jghin biex il-hajt divizorju bejn il-fond ta' l-atturi u l-fond tal-gara Mary Magri jiehu l-ilma li huwa muri fir-ritratti a fol. 16 u 17 (ir-ritratti R4 u R5 juru t-tixrib fuq il-hajt divizorju min-naħa tal-fond ta' Mary Magri, filwaqt li r-ritratti R6, R7 u R8 juru t-tixrib fis-saqaf tal-garaxx li fuqu gie konstruwit il-flat in kwistjoni);

Din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni tal-perit tekniku li dawn huma difetti u li kienu latenti għaliex, kif sewwa qal il-perit, *l-atturi ma setgħux jindunaw bihom qabel ma sar il-kuntratt u lanqas wara*. Infatti, kieku ma kienx li Mary Magri, il-ġara tagħhom, infurmathom b'dak li kellha fil-proprietà tagħha, xi ġimghatejn biss qabel ma nġhataw id-ċwieviet mill-konvenuti (u allura wara li kienu għa xtraw), l-atturi kien jibqgħu ma jafux bid-difetti li kien hemm;

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda tadotta din il-parti teknika tar-rapport għall-istess konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku, kemm minhabba n-natura teknika tagħhom, kif ukoll għaliex ma jirriżultax li dawn ġew b'xi mod ikkontestati;

Fil-każ preżenti, il-perit tekniku rrelata ukoll li l-ispiza tar-rimedju tlaħhaq is-somma ta' elf u seba' mitt lira (Lm1,700);

Stante li din il-valutazzjoni hi materja teknika u l-ebda kritika ma saret mill-kontendenti dwarha, il-Qorti qiegħda taddottha u, għalhekk, l-ammont li għandu jiġi rifuż mill-konvenuti lill-atturi qiegħed jiġi llikwidat fl-imsemmi ammont ta' elf u seba' mitt lira (Lm1,700);

Għal dawn il-motivi:

Taqta' u tiddeċidi l-kawża billi, prevja riġett ta' l-eċċezzjoni tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi u hekk tiddikjara li meta l-atturi xtraw il-flat in kwistjoni dan kien affett minn difetti latenti li jnaqqsu l-valur tiegħu; tillikwida s-somma ta' elf u seba' mitt lira (Lm1,700) bhala l-bieċa mill-prezz ta' l-istess flat li għandha tiġi rifuża lill-atturi minhabba dawn id-difetti u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma ta' elf u seba' mitt lira (Lm1,700) hekk likwidata, bl-imghax legali mid-data tas-sentenza;

L-ispejjeż tal-kawża jithallsu mill-konvenuti.

---