FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 4 ta' Awwissu, 2016

Kawża Nru. 1

Rik. Nru. 260/06JRM

Doctor Martin **SPILLANE** u Lucilla Jean Maclaren Spillane

vs

Simon James Joseph **GATT**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-27 ta' Marzu, 2006, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) issib li l-appartament bin-numru erbgħa (4) f'numru 25 (illum 32) Misraħ Sir Luigi Preziosi, Floriana, li huma xtraw mingħand l-imħarrek għall-prezz ta' wieħed u ħamsin elf Lira Maltin (Lm 51,000)[1], kien milqut minn difetti moħbija għalihom f'dak iż-żmien li sar il-kuntratt; (b) tillikwida, jekk meħtieġ billi taħtar periti għal dan il-għan, il-biċċa mill-prezz li huma kienu jħallsu anqas li kieku kienu jafu b'dawk id-difetti; (ċ) tikkundanna

[1] Li jġibu € 118,798 fi flus tal-lum

lill-imħarrek iroddilhom lura s-somma hekk likwidata bħala dik il-biċċa mill-prezz li huma kienu jħallsu anqas li kieku kienu jafu b'dawk id-difetti; (d) issib li, fil-waqt li kien sar il-kuntratt, l-imħarrek kien jaf bl-imsemmija difetti moħbija; (e) issib għalhekk li l-imħarrek irid jagħmel tajjeb għad-danni li huma ġarrbu minħabba l-imsemmija difetti moħbija; (f) tillikwida, jekk meħtieġ billi taħtar periti għal dan il-għan, id-danni mġarrbin minnhom u (ġ) tikkundanna lill-imħarrek iħallashom id-danni hekk likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' April, 2006, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lill-atturi għat-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fil-25 ta' April, 2006, bl-ismijiet tax-xhieda li kien fi ħsiebhom iressqu u l-għan li għalih kienu qegħdin isejħulhom;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fit-23 ta' Mejju, 2006[2], bix-xhieda tagħhom b'affidavit u bosta dokumenti mehmużin magħha;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrek fis-27 ta' Lulju, 2006, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qal li l-att promotur ma jiswiex għaliex ma jħarisx l-elementi miltuba mill-artikoli 156(7) u 789(1) tal-Kap 12, u wkoll li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni maħsuba fl-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu, laqa' billi qal li l-azzjoni attriċi ma setgħetx titressaq minħabba li l-atturi irrinunzjaw għaliha espressament u formalment bla ebda riżerva. Ċaħad li l-post li begħelhom kien milqut minn difetti mistura u li, f'kull każ, ma kellu jbati l-ebda spejjeż minħabba li l-atturi qabdu u fetħu l-kawża minflok issostanzjaw l-allegazzjonijiet tagħhom;

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta' Awwissu, 2006[3], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Lista tal-Kawżi ta' Qabel is-Smigħ ('*pre-trial*') u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju biex tmexxi dak l-istadju tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Settembru, 2006[4], li bih u wara talba li saritilha mill-atturi b'rikors tagħhom tat-22 ta' Ġunju, 2016, ħatret lill-Perit Arkitett Mario Cassar biex jagħmel kostatazzjonijiet tekniċi għall-finijiet tal-imsemmi rikors;

[2] Paġġ. 20 sa 53 tal-proċess
[3] Paġ. 101 tal-proċess
[4] Paġ. 107 tal-proċess

Rat ir-rapport maħruġ mill-Perit Tekniku Mario Cassar fit-18 ta' Ottubru, 2006[5], u minnu maħluf kif imiss f'idejn ir-Reġistratur fl-24 ta' Novembru, 2006;

Rat il-verbal tas-seduta miżmuma mill-Assistent Ġudizzjarju fil-15 ta' Jannar, 2007[6], li bih il-partijiet qablu li x-xhieda tinstema' u tingħata, safejn possibbli, fl-ilsien ingliż;

Rat ix-xhieda mismugħa mill-Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' Marzu, 2007[7] li bih ħatret lill-Perit Arkitett Godwin P. Abela bħala perit tekniku wara talba li saritilha mill-atturi b'rikors tagħhom tat-18 ta' Jannar, 2007, u wara li qieset it-tweġiba għalih mill-imħarrek fl-14 ta' Frar, 2007;

Rat ir-Rapport imressaq mill-perit tekniku Godwin P Abela fis-16 ta' Mejju, 2007[8];

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta' Marzu, 2008[9], li bih u fuq talba magħmula mill-imħarrek b'rikors tiegħu tas-26 ta' Frar, 2008, awtorizzat li l-perit tekniku jitressaq mill-imħarrek b'xhud tiegħu in eskussjoni;

Rat ix-xhieda mogħtija mill-perit tekniku eskuss[10];

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Ġunju, 2008[11], li bih qiegħdet il-kawża fuq il-Listi tal-Kawżi għas-Smigħ;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Ottubru, 2008[12], li bih tat żmien lill-partijiet biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fid-19 ta' Novembru, 2008[13];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fis-16 ta' Jannar, 2009[14], bi tweġiba għal dik imressqa mill-atturi;

[5] Paġġ. 111 – 4 tal-proċess
[6] Paġ. 119 tal-proċess
[7] Paġ. 156 tal-proċess
[8] Paġġ. 229 sa 232 tal-proċess
[9] Paġ. 236 tal-proċess
[10] Paġġ. 307 sa 311 tal-proċess
[11] Paġ. 316 tal-proċess
[12] Paġ. 318 tal-proċess
[13] Paġġ. 319 sa 329 tal-proċess
[14] Paġġ. 331 sa 341 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Jannar, 2009[15], li bih reġgħet ħatret mill-ġdid lill-perit arkitett Godwin P Abela biex jirrelata dwar it-tieni talba attriċi li dwarha ma kienx irrelata fl-ewwel rapport tiegħu;

Rat ir-rapport addizzjonali tal-perit tekniku minnu mressaq fil-5 ta' Marzu, 2009[16], u minnu maħlufa kif imiss dakinhar;

Semgħet ix-xhieda tal-perit tekniku mressaq mill-atturi b'xhud tagħhom in eskussjoni[17];

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija l-azzjoni estimatorja. L-atturi jgħidu li l-appartament fil-Furjana li huma xtraw mingħand l-imħarrek kellu difetti moħbijin li ma kinux jafu bihom dakinhar li xtrawh u li, kieku kienu jafu bihom, ma kinux iħallsu l-prezz li ħallsu biex kisbuh. Jgħidu wkoll li l-imħarrek kien jaf bl-imsemmija difetti u ma qalilhomx bihom, u għalhekk, ladarba qarraq bihom u mexa magħhom b'mala fidi, iridu li jagħmel tajjeb għad-danni li ġarrbu biex sewwew id-difetti msemmija;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi qal li bil-mod kif saret, l-azzjoni ma tiswiex għax ma tħarsux il-ħtiġijiet tal-liġi, u wkoll billi qal li l-azzjoni attriċi waqgħet biż-żmien mogħti mil-liġi għal azzjonijiet bħalma hija din. Fil-mertu, laqa' billi qal li l-azzjoni attriċi ma setgħetx titressaq minħabba li l-atturi irrinunzjaw għaliha espressament u formalment bla ebda riżerva. Ċaħad li l-post li begħelhom kien milqut minn difetti mistura u li, f'kull każ, ma kellu jbati l-ebda spejjeż minħabba li l-atturi qabdu u fetħu l-kawża minflok issostanzjaw l-allegazzjonijiet tagħhom;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li l-atturi xtraw mingħand l-imħarrek l-appartament markat numru erbgħa (4) fil-fond numru ħamsa u għoxrin (25) (imma li llum sar tnejn u tletin) f'Misraħ Sir Luigi Preziosi, Floriana, b'kuntratt tal-1 ta' Ottubru, 2003[18], fl-atti tan-Nutar Roberta

[15] Paġ. 343 tal-proċess
[16] Paġġ. 345 – 6 tal-proċess
[17] Paġġ. 350 sa 366 tal-proċess
[18] Dok "A", f'paġġ. 5 – 8 tal-proċess

Bisazza, bil-patti u bil-kundizzjonijiet hemm imfissra. L-atturi ħallsu l-prezz ta' wieħed u ħamsin elf Lira Maltin (Lm 51,000) biex kisbu dak l-appartament. L-ewwel darba li l-atturi raw l-appartament kien f'Jannar tal-2003, imma jgħidu li l-imħarrek baqa' jċaħħadhom milli jerġgħu jidħlu u jarawh sewwa sa lejliet li sar il-kuntratt[19];

Illi l-partijiet kienu għamlu att ta' konvenju fl-14 ta' Jannar, 2003, li fih kienu qablu li l-kuntratt kellu jsir sa mhux aktar tard mit-28 ta' Mejju, 2003. Madankollu, b'kitba li saret fit-13 ta' Mejju, 2003[20], tawlu ż-żmien sat-2 ta' Ottubru;

Illi l-imħarrek kien jgħix fl-appartament f'xi żmien wara li hu kien xtrah f'Marzu tal-2000 mingħand Felicity Joy u Myriam, aħwa Pisani, li kienu s-sidien tal-blokka kollha li minnha kien jagħmel l-imsemmi appartament;

Illi f'Ottubru tal-2003, l-atturi kienu qabbdu perit biex jara l-appartament u dan qalilhom li l-post kien f'qagħda strutturali tajba u ma kellux difetti: issuġġerielhom, imma, li ssir spezzjoni tas-sistema tad-dawl minn xiħadd li jifhem[21]. Huma qagħdu fuq il-parir tiegħu u qabbdu persuna kompetenti f'dan il-qasam[22];

Illi għall-ħabta ta' Ġunju tal-2005, l-atturi kienu nedew xogħlijiet ta' tisbieħ fl-appartament u hu u jsir ix-xogħol ħarġu sinjali li s-saqaf kien qiegħed ifaqqa'[23]. Xahar wara, qabbdu lill-istess perit ta' qabel biex jerġa' jara l-appartament u b'mod partikolari s-saqaf fejn hemm is-salott u l-kamra tal-ikel. Il-perit ħallielhom rapport lejn l-aħħar ta' Novembru, 2005[24], u ikkonfermalhom li l-ħsara fis-saqaf kienet aktar mifurxa minn kemm kien jidher mad-daqqa ta' għajn;

Illi, sadattant, wara li tħaddtu ma' xi ġirien, ingħatawlhom ċertifikati maħruġin minn perit ieħor sa mill-1994 li jgħidu li s-saqaf kien ikkundannat u li kellu jitgħatta bil-*membrane* wara li jsirlu xogħol ta' tisħiħ[25];

Illi fi Frar tal-2006[26], l-atturi bagħtu ittra bl-avukat lill-imħarrek fejn għarrfuh bid-difett li ħareġ mill-ispezzjoni li saret u talbuh iroddilhom lura għaxart elef Lira Maltin (Lm 10,000) mill-prezz li kienu ħallsuh biex xtraw l-appartament u żammewh responsabbli għad-danni li kienu ġarrbu.

[19] Affidavit tal-attur f'paġ. 21 tal-proċess
[20] Dok "MGS2", f'paġ. 25 tal-proċess
[21] Affidavit tal-attur paġ. 22 tal-proċess
[22] Dok "MGS6", f'paġġ. 38 – 9 tal-proċess
[23] Ara d-Dok "MC1-3
" f'paġ. 118 tal-proċess
[24] Dok "B", f'paġġ. 9 sa 13 tal-proċess
[25] Dok "MGS10" f'paġ. 48 tal-proċess
[26] Dok "Ċ", f'paġ. 14 tal-proċess

B'ittra mibgħuta mill-avukat tiegħu ftit jiem wara[27], l-imħarrek ċaħad kull pretensjoni tal-atturi u bagħtilhom saħansitra kopja ta' ċertifikat maħruġ minn perit imqabbad minnu dak ix-xahar stess biex jagħtih il-fehmiet tiegħu dwar x'kienet il-kawża li wasslet biex is-saqaf faqqa'[28];

Illi fis-27 ta' Marzu, 2006, l-atturi fetħu din il-kawża;

Illi l-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin ma' din il-kawża jridu jittieħdu fid-dawl tan-natura tal-azzjoni mnedija mill-atturi. Kif ingħad, l-azzjoni attriċi hija dik estimatorja, u hija waħda mill-azzjonijiet rimedjali li l-liġi tagħti lil xerrej ta' ħaġa li, bla ma jħassar il-kuntratt, jippretendi tnaqqis fil-prezz li jkun nefaq biex xtraha għaliex ikun fiha difett li ma kienx jidher fil-waqt tal-kuntratt u li, kieku x-xerrej kien jaf bih, ma kienx iħallas lill-bejjiegħ il-prezz li tħallas[29];

Illi minħabba li l-imħarrek qajjem xi **eċċezzjonijiet preliminari** ikun xieraq li l-Qorti tqishom qabel kull ħaġ'oħra. L-imħarrek qajjem żewġ eċċezzjonijiet preliminari: l-ewwel waħda hi li l-mod kif saret l-azzjoni ma tiswiex, għaliex ma tħarsux il-ħtiġijiet tal-liġi; it-tieni waħda hija li l-azzjoni attriċi waqgħet bl-għeluq taż-żmien li fih il-kawża setgħet tinfetaħ;

Illi dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-imħarrek isostni li r-rikors ġuramentat huwa null billi ma jissodisfax l-elementi espressament meħtieġa mil-liġi a tenur tal-artikoli 156(7) u 789(1) paragrafu (d) tal-Kap 12. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-imħarrek jispjega li l-artiklu 156(7) jirrikjedi l-partikolaritajiet imsemmijin fl-artiklu 156(1). Dan tal-aħħar jirrikjedi, *inter alia*, li r-rikors ġuramentat ikun hemm fih dikjarazzjoni li tfisser b'mod ċar u sewwa l-oġġett tal-kawża f'paragrafi numerati separatament, sabiex isaħħaħ it-talba tiegħu u jiddikjara wkoll liema fatti huwa jaf bihom personalment[30] u r-raġuni tat-talba[31];

Illi l-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni hija għal kollox bla bażi jekk mhux ukoll waħda fiergħa. Ir-rikors tal-atturi fih b'mod nett u distint parti intitolata "*Dikjarazzjoni u Oġġett tal-Kawża*" u parti oħra intitolata "*Raġuni tat-talba*". Li donnu qed isostni l-imħarrek huwa li d-dikjarazzjoni għandha titpoġġa fuq karta separata, bħalma kien isir fil-każ tal-Att taċ-Ċitazzjoni taħt il-proċedura kif kienet qabel iddaħħal ir-Rikors Maħluf. Dan, il-liġi ma tgħidu mkien. Ukoll kieku kien hekk il-każ, dan ma kienx jikkostitwixxi partikolarita` essenzjali u l-anqas huwa każ fejn il-liġi espressament tiddikjara n-nullita`. Dan apparti li kien ikun jista'

[27] Dok "D", f'paġ. 15 tal-proċess
[28] Dok "SG", f'paġġ. 63 – 4 tal-proċess
[29] Artt. 1424 u 1427 tal-Kap 16
[30] Art. 156(1)(a) tal-Kap 12
[31] Art. 156(1)(b) tal-Kap 12

jissewwa a tenur tal-artiklu 175 tal-Kap 12, u, iktar importanti minn hekk, ma kien iġib l-ebda preġudizzju għad-difiża tal-imħarrek. Qajla hemm bżonn jerġa' jingħad li n-nullitajiet huma odjużi għal-leġislatur tagħna u huma karatteristika taż-żminijiet tal-bidu tad-dritt u mhux taż-żminijiet tallum;

Illi għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni preliminari mhijiex tajba u mhix sejra tintlaqa';

Illi dwar it-tieni eċċezzjoni preliminari hemm iżjed x'wieħed jgħid. B'din it-tieni eċċezzjoni, l-imħarrek jgħid li l-azzjoni hija preskritta għall-finijiet tal-artikolu 1431 tal-Kap 16 li, ladarba l-każ jirrigwarda bejgħ ta' ħaġa immobbli, jagħti lix-xerrej żmien ta' sena biex iressaq l-azzjoni stimatorja. Skond is-subartikolu 2 ta' dan l-artikolu, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx fil-ħaġa, iż-żmien ta' preskrizzjoni ta' sena jibda jgħaddi minn dakinhar li sar possibbli li jinkixef id-difett;

Illi, fis-sewwa, huwa meqjus li ż-żmien maħsub fl-artikolu 1431 mhuwiex daqstant żmien preskrittiv daqs kemm wieħed ta' dekadenza[32], b'mod li l-azzjoni trid tinbeda sa ma jagħlaq dak iż-żmien u ma jistax jitwal bil-ħruġ ta' att ġudizzjarju[33]. Lanqas ma jirriżulta f'dan il-każ li l-bejjiegħ għaraf l-eżistenza tad-difett riskontrat mill-attur xerrej jew intrabat li jara jirranġahx, f'liema każ hemm il-fehma li ż-żmien tad-dekadenza jitwaqqaf u jerġa' jibda mill-ġdid b'"obbligazzjoni awtonoma ġdida, novattiva ta' dik l-obbligazzjoni oriġinarja tal-garanzija"[34];

Illi madankollu, fejn l-azzjoni tkun waħda mibnija fuq id-difett mistur, iż-żmien imsemmi biex tinbeda l-azzjoni jibda jgħaddi minn dak inhar li x-xerrej seta' jkun f'qagħda li huwa jikxef id-difett[35] jekk kemm-il darba jkun uża dehen ordinarju li bih seta' jintebah[36]. U fejn il-ħaġa mixtrija tkun ta' sura tali li ma jkunx possibli li x-xerrej jintebah b'xi difett moħbi jekk mhux meta jseħħu xi ċirkostanzi partikolari, iż-żmien imsemmi f'dak l-artikolu ma jibdiex jgħaddi qabel ma sseħħ xi ċirkostanza bħal dik, minkejja li jkun għadda żmien twil mix-xiri u l-konsinna tal-ħaġa[37]. Minbarra dan, l-imsemmi żmien jgħaddi minn dak inhar li jirriżulta d-difett moħbi u mhux minn dak inhar li l-ħaġa mixtrija tibda turi li fiha xi nuqqas[38];

---

[32] Ara, b'eżempju, Kumm. **26.3.1976** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Cauchi vs Francis Portelli noe*** (mhix pubblikata) u P.A. **6.7.1982** fil-kawża fl-ismijiet ***Antoinette Baldacchino vs Charles Baldacchino Lia*** (mhix pubblikata)
[33] P.A. TM **9.6.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Vella noe vs Anthony Migneco et***
[34] P.A. PS **3.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Fava vs Prof. John Mamo et noe et***
[35] Art. 1431(2) tal-Kap 16
[36] P.A. **1.10.1982** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Paċe vs Joseph Paċe*** (mhix pubblikata)
[37] Kumm. **7.3.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Tanti vs Cassar noe*** (Kollez. Vol: **XXXIV.iii.779**)
[38] App. Kumm. **21.10.1977** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Charles J. Xuereb vs John Attard et noe*** (mhix pubblikata)

Illi l-imħarrek jisħaq ħafna fuq l-argument li l-liġi ma tgħidx li ż-żmien jibda għaddej minn dak inhar li x-xerrej isir fil-fatt jaf bid-difett moħbi, imma minn dak inhar li **seta'** jsir jaf bih. B'dan il-mod, jisħaq li l-atturi messhom intebhu b'dak li kien hemm minħabba t-travi tal-ħadid li kienu jrieġu s-saqaf. Dan itennih ukoll fl-eskussjoni li għamel lill-perit tekniku maħtur mill-Qorti;

Illi kieku ma kienx għaċ-ċirkostanzi li għadhom kemm issemmew, il-Qorti kienet tasal biex tilqa' l-argument tal-imħarrek fid-dawl ukoll tal-ġurisprudenza[39]. Iżda fil-każ li għandha quddiemha, ma jistax jingħad li l-atturi setgħu jintebhu b'xi ħaġa li lanqas nies professjonali midħla tal-qasam ma setgħu huma nfushom jintebhu biha. Kien biss wara li l-atturi kienu bdew jagħmlu xogħlijiet ta' tisbiħ tal-appartament u (reġgħu) ħatru perit u saru xi aċċertamenti fuq il-post li, lejn l-ewwel nofs tal-2005, il-Perit imqabbad minnhom ra x'kien hemm u, fi ftit xhur wara, ħareġ ċertifikat li wera tħassib dwar in-natura u l-estent tal-ħsara li irriżultat fis-saqaf. Kien minn hemm li d-*dies scientiae* fl-atturi kien stabilit, għaliex kien minn hemm li d-difett kien aċċertat[40]. Allura, kien minn hemm 'il quddiem li huma riedu jagħmlu l-għażla tagħhom dwar ir-rimedju li kellhom ifittxu kontra l-bejjiegħ tagħhom;

Illi fil-każ preżenti, id-difett seta' jinkixef meta sar ix-xogħol ta' tikħil fuq is-saqaf u ġie kkonsultat il-perit tal-atturi, li spezzjona s-saqaf fit-13 ta' Lulju 2005. Meta l-istess perit kien eżamina l-post f'Ottubru tal-2003 fuq talba tal-atturi, ma kien seta' jara xejn minn dak li ħareġ waqt li kienu qegħdin isiru x-xogħlijiet ta' tisbiħ f'Ġunju tal-2005. Fi kliem ieħor, lanqas minn għajnejn ta' perit ma deher id-difett li ħareġ fil-beraħ madwar sentejn wara li l-post inxtara;

Illi billi l-atturi fetħu l-kawża f'anqas minn sena minn meta nħareġ l-imsemmi ċertifikat, joħroġ li l-atturi bdew il-kawża fiż-żmien li tagħtihom il-liġi u għalhekk il-Qorti mhijiex sejra tilqa' lanqas it-tieni eċċezzjoni preliminari;

Illi issa l-Qorti sejra tqis il-**kawża fil-mertu** kemm billi tistħarreġ is-siwi tat-talbiet attriċi u kif ukoll l-eċċezzjonijiet li qajjem l-imħarrek dwarhom;

Illi għandu jingħad li l-azzjoni stimatorja (jew kif magħrufa wkoll bħala *quanti minoris*) hija rimedju mogħti mil-liġi lix-xerrej fir-rabta li l-bejjiegħ tiegħu għandu li jiggarantixxi li jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa li jagħmluha mhix tajba għall-użu li għalih hija

[39] App. Ċiv. **15.12.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Dimech vs Xuereb et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.968**)
[40] App. Kumm. **18.10.1963** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino vs Vincenti Kind*** (Kollez. Vol: **XLVII.i.556**)

maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar li kieku kien jaf bihom[41];

Illi l-konsiderazzjonijiet li ġejjin jindirizzaw l-**ewwel talba attriċi** li trid li l-Qorti ssib li l-appartament kien tabilħaqq milqut minn difett li ma kienx jidher. Għal din it-talba, l-imħarrek laqa' bit-**tielet eċċezzjoni** tiegħu (l-ewwel eċċezzjoni fil-mertu);

Illi permezz tal-imsemmija eċċezzjoni, l-imħarrek jallega li l-atturi rrinunzjaw formalment għall-garanzija mid-difetti moħbija. Min-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jidher li huwa jibbaża din l-eċċezzjoni fuq il-frażi "*tale quale*" inserita fil-kuntratt tal-bejgħ. Din il-frażi ġiet diversi drabi interpretata mill-Qrati tagħna fis-sens li ma timplikax neċessarjament rinunzja għall-jeddijiet ta' garanzija kontra d-difetti moħbija;

Illi kemm hu hekk, ingħad li "*Fil-fatt dana l-prinċipju ġie enunċjat fis-sentenza riportata fil-volum XXII.i.309 li ċċitat l-oħra fil-Volum XV f'deċiżjoni (inedita) mogħtija fil-kawża* ***Carmelo Xuereb vs Nazzareno Azzopardi (Kumm. 6.5.1943)*** *u a bażi tal-istess jingħad sostanzjalment li frasi simili ma tirrapreżentax dik id-dikjarazzjoni espliċita rikjesta mil-liġi (ara Art. 1476 Kodiċi Ċivili, li pero` ma jissemmiex f'dawk is-sentenzi espressament) ħalli l-venditur jeżonera ruħu mill-garanzija kontra dawna d-difetti. Il-Qorti ma tistax ma taqbilx ma' dina r-raġuni, pero` proprju mħabba fiha ma tistax teskludi li taħt ċerti ċirkostanzi dina l-frasi tiġi użata għall-iskop tal-esoneru in kwistjoni u allura jista' jkollha dana l-effett. Dina l-possibilita` ssemmiet in konnessjoni mal-użu ta' dina l-frasi f'każi ta' bejgħ bl-irkant u ġie rikonoxxut bħala prinċipju, dan l-effett fis-sentenza riportata fil-Volum XX.i.273 u dan juri li l-prinċipju fuq enunċjat ma jistax jittieħed f'sens assolut u kwindi jixraq li jiġu eżaminati ċ-ċirkostanzi li fihom dika l-frażi tkun tniżżlet, jek tinqala kwistjoni fuqha, u din ma tistax tiġi mill-ewwel skartata; hu utili pero` jiġi hawn osservat, bħala kwistjoni ta' prinċipju, li l-eżoneru kontemplat fl-artikolu 1476 ċitat jista jirrigwarda biss dawk id-difetti li anke l-venditur stess ma jkunx jaf bihom billi jekk ikun jaf bihom irid isemmihom lill-kumpratur u ma jistax jeħles minn responsabilita` għalihom billi jinkludi l-klawżola ta' eżoneru b'mod ġeneriku; dana tesiġieħ il-buona fede li hija a bażi ta' kull kuntrattazzjoni inkluża klawżola simili – ara* ***Fadda****, Giurisprudenza tal-Codice Civile – Nru. 94 fuq l-Art. 1500 tal-Kodiċi Taljan Vol. VIII paġ. 61.*"[42];

---

[41] Art. 1424 tal-Kap 16

[42] P.A. **23.1.1964** fil-kawża fl-ismijiet ***Żahra vs Scicluna*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.**781) u App. Ċiv. **5.3.1979** fil-kawża fl-ismijiet ***Gerald Merċieca et vs Emanuele Żammit*** (mhix pubblikata)

Illi, min-naħa l-oħra, biex rinunzja ta' dritt tkun tiswa tassew, ir-rinunzja trid tkun waħda espressa u ma tħallix lok għall-ebda dubju bejn il-kontraenti;

Illi f'dan il-każ, ma jistax jingħad li l-atturi tabilħaqq irrinunzjaw għall-garanzija u wisq anqas jista' jingħad li l-garanzija kienet eskluża, meta wieħed iqis li, fl-istess kuntratt, l-imħarrek-bejjiegħ espressament intrabat li jagħti l-garanzija tal-pussess paċifiku, waħda oħra miż-żewġ garanziji ewlenin li l-liġi tgħabbi bihom lill-bejjiegħ f'kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

Illi għalhekk, it-tielet eċċezzjoni ma tirriżultax mistħoqqa u mhix sejra tintlaqa';

Illi l-azzjoni mibdija mill-atturi hija mħarsa b'dak li jgħid l-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili u li jagħti lix-xerrej l-għażla ta' waħda minn żewġ azzjonijiet f'każ li joħorġu difetti mistura fil-ħaġa mixtrija: jew l-għażla li jħoll il-kuntratt u jitlob ir-radd lura tal-prezz imħallas, jew li jżomm il-ħaġa mixtrija imma jitlob lura l-biċċa mill-prezz li l-Qorti tistabilixxi. Din l-azzjoni tgħodd kemm jekk il-ħaġa mixtrija tkun mobbli u kif ukoll, bħal f'dan il-każ, jekk tkun immobbli;

Illi hawnhekk ukoll, għal din l-ewwel talba, l-imħarrek qanqal ir-**raba' eċċezzjoni** billi ċaħad li l-appartament li huwa biegħ lill-atturi kien milqut b'xi difett li ma jidhirx;

Illi minn kliem il-liġi, jidher ċar li mhux kull difett jgħodd biex isejjes l-azzjoni. Ibda biex, irid ikun difett li ma jkunx jidher fil-waqt li jkun sar il-bejgħ[43]. Minbarra dan, irid ikun ukoll nuqqas li jagħmel il-ħaġa mixtrija mhux tajba għall-użu li għaliha nxtrat jew li jnaqqas hekk il-valur tagħha li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz anqas;

Illi biex nuqqas f'ħaġa jitqies bħala difett għall-finijiet tal-azzjoni estimatorja, jeħtieġ li jkun "*annormalita' jew imperfezzjoni, gwast jew avarija li tiġi riskontrata fil-ħaġa u li, aktar jew anqas, tneħħilha l-attitudini għall-użu jew il-bonta' jew l-integrita' tagħha*"[44]. Minbarra dan, dawk il-vizzji jridu jkunu gravi u kienu jinsabu fil-ħaġa mibjugħa sa minn qabel il-bejgħ u baqgħu hekk jeżistu fil-waqt tal-bejgħ. Fuq kollox, dawk id-difetti jridu jkunu tali li x-xerrej ma setax jintebah bihom meta jagħmel eżami serju u għaqli tal-ħaġa meqjusa l-ħila u l-għarfien tiegħu fiċ-ċirkostanzi[45]. Huwa stabilit ukoll li l-piż tal-prova li d-difett kien wieħed moħbi jaqa' fuq

---

[43] P.A. NC **23.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Mifsud et vs Joseph Sant et*** (mhix appellata)
[44] App. Ċiv. **29.1.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Petroni noe*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.279**)
[45] P.A. **4.11.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Moore noe vs Falzon et*** (Kollez. Vol: **XLI.ii.1134**)

l-attur xerrej u jekk ikun hemm dubju, dan imur favur il-bejjiegħ imħarrek[46];

Illi, f'din il-kawża, għalkemm l-imħarrek waqt is-smiegħ tal-kawża seħaq li l-istat tas-saqaf kien frott ta' proċess naturali taż-żmien, irriżulta li dan mhuwiex minnu għax it-tgħarrieq tax-xibka kienet tkun ħafna inqas li kieku saret il-manutenzjoni regolari tal-bejt b'mod li ma jitħalliex ilma fuqu li mbagħad kien jinfed ġo fih u jxarrab ix-xibka tal-ħadid u jherriha;

Illi skond il-Kodiċi Ċivili, il-bejjiegħ għandu fuq kollox żewġ obbligi, jiġifieri, li jikkunsinna u li jiggarantixxi l-ħaġa mibjugħa[47]. Il-garanzija hija għall-pussess paċifiku u għad-difetti li ma jidhrux[48]. Dejjem skond l-istess Kodiċi, difetti li jidhru huma dawk li x-xerrej seta' jaf bihom waħdu.[49] L-obbligu tal-garanzija għalhekk hija fuq il-bejjiegħ, u mhux fuq ix-xerrej, li ħlief għaċ-ċirkostanzi li jidhru *ictu oculi* għandu dritt li jħalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilita` tal-oġġett[50];

Illi matul iż-żmien, baqa' jiġi dibattut fid-dottrina u fil-ġurisprudenza dwar x'livell ta' attenzjoni għandu jieħu x-xerrej biex jistabbilixxi x'difetti jista' jkollha l-ħaġa li jkun qiegħed jixtri. Id-duttrina tgħallem li "*il vizio si deve considerare come occulto tutte le volte che il compratore non ha potuto scoprirlo merce` un esame attento della cosa venduta; si deve, al contrario, considerare come apparente tutte le volte che con un esame attento, che un uomo serio porta negli affari che tratta, il compratore ha potuto notarli. Un difetto non e` occulto per cio` solo che il compratore non l'ha visto; se questo non ha fatto della cosa se non un esame superficiale non puo` prevalersi d'un vizio che dipendeva da lui da notare. L'art. 1462 dice che il vizio e` apparente, se il compratore ha potuto da se stesso conoscerlo; dunque quando il venditore prova ch'era possibile al compratore, al momento della vendita, di scoprire il vizio, questo vizio non e` occulto. ..... Poco importa anche che la scoperta del vizio offra qualche difficolta`; la semplice possibilita` di scoprirlo basta perche` non sia occulto*[51]"[52]. Din is-silta tissemma wkoll f'sentenzi tal-Qrati Maltin biex bih jintwera x'kriterju għandu jintuża biex wieħed jagħraf l-għamla ta' difett li jkun hemm fil-ħaġa mibjugħa[53];

---

[46] P.A. NC **28.1.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Mark Farruġia et vs Michael Arthur Williams et*** (mhix appellata)
[47] Art. 1378 tal-Kap 16
[48] Artt. 1408 u 1424 tal-Kap 16
[49] Art. 1425 tal-Kap 16
[50] P.A. TM **20.10.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Barbara vs Joseph Camenżuli et*** (mhix appellata)
[51] Aubry et Rau, IV, para. 355 *bis*, nota 8, p 387; Laurent XIV, n. 284; Guillouard, I., n. 431. Contra: Duranton, XVI, n. 310
[52] Baudry-Lacantinerie, *Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile, Della Vendita e Della Permuta* § 418.
[53] Maġ. (Għ) PC **29.5.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Joanna Camilleri et vs Paulmid Developments Ltd*** (appellata); u P.A. JZM **4.6.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***St George's Park Co Ltd vs Saveway Ltd*** (mhix appellata)

Illi b'żieda ma' dan, awturi oħrajn jikkummentaw li, biex ikun tabilħaqq moħbi, irid ikun impossibbli li d-difett jiġi mikxuf: "*se con serio e non superficiale esame puo` essere riconosciuto, il vizio e` apparente*"[54];

Illi b'danakollu ma jidhirx li l-Qrati tagħna mxew ma' dan il-livell għoli ta' għaqal fix-xerrej[55]: kemm hu hekk, id-deċiżjonijiet jistabilixxu li huma difetti li jidhru dawk li "*il compratore avrebbe potuto conoscere a semplice ispezione, e non quelli che non potrebbero essere conosciuti che mediante prova ed indagini minute*"[56]. Hekk ukoll ingħad li "*Il-vizzju huwa okkult (redibitorju) meta x-xerrej, b'diliġenza ordinarja u **waħdu** ma jkunx jista' jiskopri d-difetti. Meta l-ħaġa mibjugħa timmanifesta għax-xerrej **ordinarjament attent** difett jew traċċi li jindikaw l-eżistenza tad-difett, allura l-vizzju jkun wieħed apparenti. Il-ġudikant ikun irid jagħmel apprezzament taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ fosthom dawk taż-żmien, tal-post u tal-persuni nvoluti*"[57];

Illi b'rabta ma' din il-kwestjoni tal-livell ta' għaqal li jrid jintwera mix-xerrej, xi drabi tqum ukoll il-kwestjoni dwar jekk għandux iqabbad espert jew le, kemm-il darba huwa ma jkunx jifhem fil-ħaġa li jkun qiegħed jixtri. Dwar dan hemm nuqqas ta' qbil fid-dottrina u fil-ġurisprudenza dwar jekk ikunx meħtieġ, biex difett jiġi kkunsidrat moħbi, li jitqabbad espert minn min ikun dieħel biex jixtri;

Illi hemm kittieba li jgħidu li x-xerrej huwa mistenni li jieħu miegħu lil xiħadd li jifhem biex jara l-ħaġa li sejra tinxtara. Kemm hu hekk inkiteb li "*Noi crediamo anzi che l'inabilita` e l'inesperienza del compratore non permettano di considerare come occulto, rispetto a lui, un vizio che una persona piu` competente avrebbe avvertito; chi non ha le cognizioni necessarie per stimare la cosa che vuole comprare, deve domandare il concorso di persone capaci di farlo. Cosi` chi vuole comparare una casa deve, se non conosce egli stesso le costruzioni, ricorrere ai consigli di un architetto; ma non potra` invocare la sua inabilita`, la sua ignoranza per far sciogliere la vendita per vizi o difetti che egli non ha visti, ma che niente nascondeva. Tanto vale fare della cosa un esame superficiale, quanto farlo da solo, quando non si e` capaci. ... Ed era il parere del* ***Pothier****: 'non si reputano vizi redibitori quelli che, sebbene considerevoli, possono facilmente avvertirsi. Per esempio non e` un vizio redibitorio per un cavallo se e` zoppo, se e` cieco, ecc., ne` per una casa se essa cade in rovina; perche` questi vizi possono facilmente*

[54] Ramella A., La Vendita nel Modernoo Diritto (1920), Vol I. § 197 – silta msemmija f'P.A. **4.11.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Moore vs AIC Falzon et*** (Kollez. Vol: **Vol. XLI.ii.1134**)
[55] Ara, b'eżempju minn dan l-aħħar żmien, P.A. JZM **7.1.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Raymond Muscat et vs Aldo Cutajar et*** (mhix appellata)
[56] Kumm. **1.6.1901** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Souaya (*** Kollez.Vol: **XVIII.iii.38**)
[57] Kumm. **6.11.1987** fil-kawża fl-ismijiet ***Schembri vs Aquilina noe*** (Kollez. Vol: **LXXI.iv.758**); App. Ċiv. **3.12.1999** fil-kawża fl-ismijiet ***Pierre Vella Petroni vs Joseph Oliver sive Oliver Ruġġier*** (mhix pubblikata)

conoscersi, il compratore ne abbia avuta conoscenza e abbia voluto comprare la cosa con questo vizio e per conseguenza non abbia sofferto alcun torto, nam volenti non fit injuria. E quand'anche egli non l'avesse conosciuto, non sarebbe nemmeno ricevibile a querelarsi del torto che soffre da questo contratto, poiche` lo soffre per sua colpa; egli non aveva che da esaminare la cosa prima di comprarla o farla esaminare da qualcuno, se egli non se n'intendeva. Ora un torto che una persona soffre per sua colpa non e` un torto per cui le leggi debbono venire in aiuto"[58];

Illi dan il-kejl intuża minn xi Qrati Maltin f'xi każijiet marbutin mal-kwestjoni tad-difetti moħbija[59]. Difett ikun moħbi meta xerrej ta' dehen ordinarju li jagħmel eżami għaqli tal-ħaġa mixtrija bil-ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja, ma jkunx jew ma kienx f'qagħda li jista' jintebah bih fil-waqt tax-xiri[60]. Iżda jekk difett ikun wieħed li jista' jidher jekk isir eżami xieraq, ma jibqax aktar difett mistur, ukoll jekk, mad-daqqa t'għajn, ma jkunx jidher. B'mod partikolari, xerrej ma jistax jilgħabha tal-injorant fit-teknika jew fil-kumplessita' tal-ħaġa mixtrija biex jeħles mill-obbligu li jifli b'għaqal il-ħaġa minnu miksuba. Kemm hu hekk, jekk xerrej m'għandux il-ħila li jifli sewwa l-ħaġa mixtrija, għandu jdur għall-għajnuna ta' persuna midħla jew imħarrġa f'dak l-oġġett;

Illi, min-naħa l-oħra, din il-Qorti tagħraf li hemm duttrina u wkoll deċiżjonijiet tal-Qrati li ma jitolbux daqstant impenn mix-xerrej u jkun biżżejjed li jintuża l-kejl jekk ix-xerrej setax jintebah <u>waħdu</u> b'dak li kien hemm jew ma kienx hemm fil-ħaġa li jmur biex jixtri[61];

Illi, tingħażel liema linja tingħażel minn dawn hawn fuq imsemmija, jidher li jista' jingħad li kemm jekk jitqies li hemm bżonn jitqabbad espert mix-xerrej qabel il-kuntratt, kemm jekk le, il-livell ta' indaġini jiddependi miċ-ċirkostanzi u l-użanzi tal-post partikolari. Kif ingħad f'dan ir-rigward: "*Sabiex jiġi deċiż f'kull każ jekk il-vizzju jew difett fil-ħaġa mixtrija jkunux apparenti jew okkulti, dan il-fatt jiddependi mill-kriterju ta' l-apprezzament tal-fatti u taċ-ċirkustanzi taż-żmien, post, mod u persuna li neċċessarjament irid ikun imħolli fl-ekwita' u l-buon sens tal-ġudikant*"[62]. Jidher għalhekk li kejl xieraq li jista' jgħin lill-Qorti jkun li "*Il vizio sarebbe occulto, se non potesse essere avvertito che per mezzo d'un lavoro che non s'usa fare. Cosi`, il* ***Duvergier***[63] *cita una sentenza della corte di*

---

[58] Pothier, Vente, n. 207. V. pero` Bourges, 27 giugno 1893, D., 94.2 573 e Trib. Comm. di Nantes, 9 marzo 1901, *Rec. de Nantes*, 1901, I.348, che sembrano ammettere che il vizio e` occulto per un compratore che difetti delle cognizioni tecniche necessarie per conoscerlo.

[59] App. Kumm. **6.11.1959** fil-kawża fl-ismijiet ***Ġerada vs Attard*** (Kollez. Vol: **XLIII.i.545**); u P.A. **30.1.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Guillaumier vs Żammit*** (Kollez. Vol: **LXXXI.iii.23**)

[60] Ara, per eżempju, P.A. PS **17.11.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Cranes & Commercial Sales Ltd. vs Lawrence Micallef***

[61] App. Ċiv. **28.3.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Bogoljub Sanjic vs Scolastica Cachia*** u l-għadd ta' sentenzi li jissemmew fiha

[62] P.A. **10.7.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Bezzina et vs Bonniċi et*** (Kollez. Vol: **XXXIV.ii.612**)

[63] Vente, I, n. 391

Lione del 5 agosto 1824[64]*, che ha ammesso l'azione redibitoria contro la vendita d'una casa nella quale la quasi totalita` delle travi e pietre di sostegno degli spigoli della volta che sostenevano i solai erano guasti. La corte si e` fondata su cio` che le travi e le pietre, essendo coperte ed inviluppate per tutta la loro estensione dai solai e dai soffitti, erano sottratte a tutti gli sguardi. Si sarebbe potuto senza dubbio, togliendo i solai e abbattendo i soffitti, conoscere lo stato delle travi e delle pietre di sostegno; ma non usa fare tali deterioramenti quando si visita una casa per comprarla. Anche se le travi fossero scoperte e che fossero tarlate solo all'interno senza che niente apparisca all'esterno, il vizio sarebbe occulto, perche' sfuggirebbe agli occhi delle persone attente e pratiche*"[65];

Illi jekk wieħed iħaddem il-kriterji hawn fuq mistħarrġa maċ-ċirkostanzi tal-każ li l-Qorti għandha quddiemha, għandu joħroġ li d-difett li minnu l-atturi jilmintaw kien tassew wieħed moħbi. Meta l-atturi akkwistaw il-fond in kwistjoni, is-soqfa kienu mżejna b'mod li ma jurux li huma tal-konkrit, u allura li suppost ikun hemm xibka fis-saqaf, iżda kienu jidhru li huma xorok bit-travi. F'rapport li ghamel il-Perit Patrick Camilleri fl-14 t'Ottubru 2003, huwa qal li "*The ceilings are constructed of stone slabs (xorok) resting on steel beams. These appeared to be in good condition*"[66]. Dan kien qabel ma l-atturi qabbdu bajjad li kixef ix-xibka tas-saqaf[67], u waqt li kien qed jagħmel rapport 'ġeneriku' dwar l-istat tal-bini. Dakinhar ma għamilx spezzjoni tas-saqaf, imma tal-appartament kollu. B'żieda ma' dan, ħareġ mir-rapport tal-ewwel perit tekniku mqabbad mill-Qorti li "*at present the roofing system, with the steel beams introduction in 1997, was made to mimic a system of flagstones and steel beams.*"[68]. It-tieni perit maħtur, l-Arkitett Perit Godwin P Abela, seta' jikkonstata d-difetti mid-daqqa t'għajn biss billi sadanittant il-partijiet tas-soqfa kienu mikxufin bix-xibka tidher wara x-xogħol li kienu bdew jagħmlu fuqu l-atturi. Dan kollu pero` kien mistur għall-atturi u saħansitra għall-perit tagħhom;

Illi l-perit imqabbad mill-atturi *ex parte* f'Lulju tal-2005 seta' biss jintebah bil-kobor tal-problema wara li l-atturi kienu qabbdu lill-bajjad. Huwa jgħid li "*The damage described above could not be deduced from a visual inspection and the severity and extent only came to light when the decorator began working on the slab with a view to re-decorating it. To my mind it therefore qualifies as a latent defect*"[69]. Mix-xhieda tal-attur joħroġ ukoll li "*as the defects to the roof had been covered over by the waterproof membrane on the roof and by the previous plastering and*

[64] D., 25. 2. 17
[65] Baudry-Lacantinerie, *op cit* §419
[66] Dok "CP1", f'paġ. 129 tal-proċess
[67] Xhieda tal-A.I.Ċ. Patrick Camilleri f'paġ. 145 tal-proċess
[68] Rapport f'paġ. 116 tal-proċess
[69] Dok "B", f'paġ. 10 tal-proċess

painting of the ceiling, which in any case was only accessible from a 3 metre ladder, it was not possible for us to discover the defects at an earlier stage"[70];

Illi skond rapport rilaxxjat mill-Perit Carmel Farrugia, fuq talba tal-imħarrek, fis-16 ta' Lulju 2006 (fil-mori tal-kawża) – li spezzjona l-post mit-triq – id-difetti kienu faċilment konstatabbli kemm mill-bejt kif ukoll mis-saqaf billi wieħed itektku b'għodda żgħira tal-idejn biex jara jkunx vojt ("*hollow sounds which indicate detachment of concrete cover, i.e. concrete spalling*"[71]). Madankollu, jirriżulta li anke kieku l-atturi ħadu perit magħhom meta marru biex jixtru, dan xorta waħda probabilment ma kienx jeżamina s-saqaf bil-mod kif suġġerit mill-Perit Farrugia, billi dan kien jagħti l-impressjoni li kien saqaf tax-xorok tal-ġebel u travi, u mhux tal-konkrit, u għalhekk ma kienx iħoss il-ħtieġa li jitla' bl-għodda biex jittestja l-konsistenza tal-konkrit;

Illi f'każ li jixbah dak li llum il-Qorti għandha quddiemha, il-Qorti qalet hekk: "*Il-konklużżjonijiet tal-perit tekniku Alan Saliba, li din il-Qorti ma tqis li hemm lok li tmur kontrihom, juru illi d-difetti li fuqhom hi msejsa l-kawża ċioe' s-saqaf tal-washroom u l-upstand beam kienu moħbija tant illi lanqas il-perit ex parte li ħadu l-atturi qabel il-kuntratt ma rriskontra anomalija jew indizji li setgħu poġġew dubbju fl-integrita' tal-binja u senjatament id-difetti in kontestazzjoni. Mhux hekk biss iżda wara li nqalgħet il-kwistjoni in segwitu għal kuntratt, meta l-atturi bdew jagħmlu xi xogħolijiet ta' alterazzjoni fil-fond mixtri, beda jinkixef id-difett. Mandankollu meta ġie l-perit tal-konvenuti fuq il-fond, tant ma kienx għadu ċar id-difett illi ried li jkompli jinkixef is-saqaf u fejn hemm it-travu sabiex jigi aċċertat id-difett. ... Jirriżulta wkoll illi meta inkixef is-saqaf u parti mill-upstand beam irriżulta għal perit tekniku illi l-fond mibjugħ tas-saqaf tal-washroom imbajjad pulit kien ġia sarlu fil-passat tiswijiet minħabba l-ħsarat li kien fih, ħsarat tali li kien jinneċessita, skond il-perit tal-Qorti u anki dawk ex parte, it-tibdil tiegħu. Billi l-fond kien ilu fil-pussess tal-konvenuti, huma kienu konxji ta' dan il-fatt li fl-ebda ħin qabel il-kuntratt ma taw ħjiel tiegħu lix-xerrejja kif din il-Qorti tqis li kien l-obbligu tagħhom stante li kull negozju għandu jsir in buona fede kif irid l-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili. ... Għalkemm il-konvenuti jinsistu illi kieku l-perit ex parte tal-atturi taptap b'injama fuq is-saqaf seta' induna li s-saqaf kien difettuż, tali argument ma jreġġix għaliex, kif qal il- perit tekniku, tali investigazzjoni ssir meta jkun hemm ħjiel ta' difett u mhux issir ħsara potenzjali b'taptip ma' saqaf fejn jista' jaqa' t-tikħil jew iż-żebgħa meta ma hemmx lok li dan isir*"[72];

---

[70] Affidavit tiegħu f'paġ. 23 tal-proċess
[71] Dok "SG", f'paġ. 64 tal-proċess
[72] P.A. MCH **9.1.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Alexander Abela v Carmel Micallef*** (mhix appellata)

Illi meta dawn il-konsiderazzjonijiet jitqiegħdu fil-qafas tal-fatti li ħarġu mill-provi li jinsabu fl-atti tal-kawża, wieħed jasal għall-fehma li hawnhekk jirriżulta mingħajr dubju li l-appartament mibjugħ lill-atturi kien milqut b'difett moħbi. L-ewwel talba tagħhom hija, għalhekk, mistħoqqa u sejra tintlaqa';

Illi l-Qorti sejra tqis issa t-**tieni talba attriċi** li fiha jintalab li l-Qorti tillikwida dik il-parti tal-prezz tax-xiri li jmissha titnaqqas u tintradd lura lix-xerrej;

Illi fid-duttrina huwa stabbilit li, bis-saħħa tal-azzjoni stimatorja, ix-xerrej ma jkunx irid iwaqqa' l-kuntratt tal-bejgħ, imma jkun qiegħed jitlob tnaqqis fil-prezz miftiehem għaliex, li kieku kien jaf bid-difett mistur meta sar il-bejgħ, ma kienx iħallas il-prezz hekk miftiehem. It-tnaqqis estimatorju li l-Qorti tasal biex tistabilixxi jekk kemm-il darba joħroġ li tassew kien hemm difett mistur, mhuwiex fis-sura ta' likwidazzjoni tad-dannu mġarrab mix-xerrej minħabba tali difett, imma eżerċizzju pjuttost suġġettiv li jimmira li jistabilixxi x'kien ikun il-prezz anqas (jiġifieri mill-prezz miftiehem) li dak ix-xerrej kien ikun lest li jħallas li kieku kien jaf bid-difett fil-ħaġa li kien qiegħed jixtri[73]. Lanqas ma għandu jiddependi fuq kemm tkun in-nefqa li jrid jagħmel ix-xerrej biex ineħħi d-difett li jkun ħareġ[74], għalkemm hemm fehma li dan il-fattur ukoll imissu jittieħed b'kejl mill-qorti meta tkun qiegħda tqis l-ammont ta' *aestimatio* li jmissu jintradd lura lix-xerrej[75];

Illi dan l-eżerċizzju li l-Qorti tintalab tagħmel bir-rieda tal-liġi jolqot il-prezz li bih tkun inxtrat il-ħaġa[76] u jmur lura għal dak iż-żmien li jkun sar il-kuntratt[77]. Mhuwiex maħsub li l-ammont likwidat bħala tnaqqis fil-prezz jieħu qies tal-valur fis-suq tal-ħaġa li tirriżulta milquta bid-difett, b'mod li wkoll fejn ix-xerrej ibigħ il-ħaġa minnu mixtrija wara li jkun ressaq l-azzjoni estimatorja, huwa xorta waħda jibqagħlu d-dritt li jfittex dak ir-rimedju kontra l-bejjiegħ tiegħu[78];

Illi bħala prinċipju "*l'azione di riduzione del prezzo ha lo scopo di porre l'acquirente nella situazione economica in cui si sarebbe trovato qualora al momento della contrattazione fosse stato a conoscenza dei vizi della cosa, e di fargli pertanto conseguire una somma corrispondente alla differenza di valore, rispetto al prezzo pattuito, dipendente dai vizi*

---

[73] App. Ċiv. **27.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Bonniċi et vs Joachim Francica et***
[74] P.A. GCD **28.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***David Gatt vs Emmanuel Guzman*** (mhix pubblikata)
[75] P.A. AE **11.11.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Conċetta Green vs Carmelo Borġ Bonaċi et*** (mhix appellata)
[76] Art. 1427 tal-Kap 16
[77] Ara Kumm. **7.11.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Bajada vs Demajo noe et*** (Kollez. Vol: **LXXII.iv.818**)
[78] P.A. NA **31.1.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Sciberras vs Joseph Debattista noe*** (mhix pubblikata)

stessi"[79]. Minbarra f'hekk "*con l'actio quanti minoris il compratore tende a conseguire una riduzione del prezzo, e, se e` esatto che la riduzione deve essere stabilita in relazione al valore della cosa, tale valore e` quello dell'epoca del contratto ed e` il valore contrattuale, non gia` di mercato. Sicche`, tenuto conto del prezzo pattuito e dei vizi della cosa, l'indagine del giudice dev'essere diretta a determinare il minore prezzo che il compratore avrebbe pagato ove questi avesse avuto conoscenza dei vizi suddetti. Da qui il carattere restitutorio dell'azione in esame e la natura pecuniaria (al pari di quella del compratore di pagare il prezzo) dell'obbligazione del venditore di restituire parte del prezzo pagatogli. E cio` anche se per mancato accordo fra i contraenti tale parte deve essere determinata dal giudice, operando la determinazione entro i limiti di una somma in contratto gia` prestabilita, e non gia` in relazione alla conversione in debito di moneta di una obbligazione che non fosse stata originariamente di valore*"[80];

Illi bi tħaddim ta' dawn il-prinċipji, il-Qorti tqis li meta xi qorti ssib li hemm raġuni tajba biex tordna t-tnaqqis fil-prezz minfuq minn xerrej li, wara l-bejgħ isib li l-ħaġa mixtrija kienet milquta minn difett mistur, dak it-tnaqqis irid imur lura għal dak inhar tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri, daqslikieku l-prezz miftiehem fil-bidu kien imnaqqas b'dak l-ammont estimatorju;

Illi l-kritika waħdanija tal-atturi għall-fehmiet tal-perit tekniku ddur mal-kriterju tal-kwantifikazzjoni tal-*aestimatio*, u dan billi jgħidu li din hija mibnija biss fuq kemm kien jiswa x-xogħol biex jitneħħa u jinbidel is-saqaf, bla ma jingħata każ tan-nefqiet l-oħrajn kollha marbuta u konsegwenzjali għal dak ix-xogħol;

Illi l-perit tekniku maħtur mill-Qorti irrelata li t-tneħħija u tqegħid tas-saqaf ġdid fil-kamra ta' quddiem u li tinkludi tneħħija tas-saqaf eżistenti, tqegħid ta' saqaf tal-konkos, torba, kontrabejt u *waterproofing membrane* jitilgħu għal elfejn u ħames mitt euro (€2,500), filwaqt li t-tiswijiet varji fil-kumplament tas-saqaf tal-appartament jinvolvu nefqa ta' elfejn euro (€2,000) oħra[81]. Meta ġie eskuss, il-Perit tekniku qal li l-inkariku tiegħu kien limitat għas-saqaf ta' kamra waħda, u li għalhekk ma daħalx f'*costings* tat-tibdil u tiġdid tal-affarijiet l-oħra għax kieku n-nefqa kienet titla' wisq iktar[82];

Illi b'rabta mal-kriterji msemmija qabel dwar kif jitqies l-'*estimatio*', il-Qorti jidhrilha li, f'dan il-każ, tista' tkejjel l-ammont anqas li l-atturi kienu

[79] Cass. **8.1.1966**, nru. 2231
[80] Cass. **9.12.1952**, nru. 286
[81] Rapport addizzjonali f'paġġ 345 – 6 tal-proċess
[82] Xhieda tiegħu f'paġ. 364 tal-proċess

jħallsu lill-imħarrek billi tqis x'nefqa kienu jidħlu għaliha li kieku dak li kellu jsir kien magħruf minnhom fil-waqt li xtraw l-appartament[83]. Din il-Qorti sejra tieħu bħala bażi l-*cost of work* imressaq mill-attur[84], li minnu qiegħda tnaqqas dak li l-atturi ma wrewx sodisfaċentement li huwa marbut direttament mad-danni mġarrba[85]. Meta taħdem dawn l-ammonti, jiġi li l-ammont li jrid jitnaqqas mill-prezz tal-kuntratt jitla' għal tmint elef u ħames mitt euro (€ 8,500) li jiġi daqs sebgħa fil-mija (7%) tal-prezz miftiehem għall-bejgħ;

Illi għalhekk, għall-finijiet tat-**tieni u tat-tielet talbiet attriċi**, il-Qorti qiegħda tillikwida l-'*estimatio*' fis-somma ta' tmint elef u ħames mitt euro (€ 8,500), liema somma l-imħarrek għandu jrodd lura lill-atturi bħala t-tnaqqis fil-prezz minħabba d-difett mistur li kien hemm fl-appartament dakinhar li nbiegħ lill-atturi;

Illi l-Qorti trid tqis issa t-**talbiet attriċi** l-oħrajn u l-eċċezzjonijiet imqajmin mill-imħarrek għal dawk it-talbiet. L-imsemmija talbiet jinbnew fuq ix-xilja li dak iż-żmien li sar il-kuntratt l-imħarrek kien jaf li l-appartament kien milqut bid-difett mistur u ma qal xejn bih. Hawnhekk l-atturi jistrieħu fuq dak li jipprovdi l-artikolu 1429(1) tal-Kodiċi Ċivili;

Illi għal dawn it-talbiet l-imħarrek jilqa' bil-**ħames eċċezzjoni** tiegħu li biha jiċħad li kien jaf li l-appartament kien milqut minn xi difett;

Illi l-Qorti fliet sewwa l-fatti li joħorġu mill-atti u qieset ukoll ix-xhieda li huwa ta quddiem l-Assistent Ġudizzjarju kemm fl-eżami ewlieni u kif ukoll fil-kontro-eżami. Minn dan kollu, il-Qorti tqis li joħroġ ħjiel li l-imħarrek seta' kien jaf, u l-mod kif xehed f'dan ir-rigward ma tantx jagħti kredenza lill-affidabilita` tiegħu. Għalkemm stqarr li kien qabbad perit meta applika għal self minn bank meta ġie biex jixtri l-appartament mingħand l-aħwa Pisani, u li dak il-perit sab li l-post ma kellux difetti, fil-kontro-eżami ma qalx li kien jaf li l-post ma kellux difetti imma biss li "*everything was checked by the architect!*"[86]. Kif tajjeb affermaw l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom[87], l-imħarrek ma ġiebx imqar kopja taċ-ċertifikat rilaxxjat minn dan il-perit, u la semmih b'ismu u wisq anqas ressqu b'xhud tiegħu meta kien jaf li din il-prova kienet sejra tkun essenzjali fid-dawl tat-talbiet ċari li l-atturi għamlu meta fetħulu l-kawża. Hemm imbagħad il-fatt li huwa mela t-toqob fis-saqaf u ħbihom b'tibjid frisk u b'mod li s-saqaf tal-konkrit ġiebu jidher bħallikieku kien saqaf tax-xorok tal-ġebel. B'żieda ma' dan, bejn id-data tal-konvenju u d-data tal-

[83] P.A. NC **30.5.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Bernard Licari vs Mario Debono*** (mhix appellata)
[84] Dok "MS1", f'paġ. 161 tal-proċess
[85] Partiti immarkati b'salib "x" fl-imsemmi document.
[86] Xhieda tiegħu fil-kontro-eżami f'paġ. 216 tal-proċess
[87] § 9.8 f'paġ. 325 tal-proċess

kuntratt l-imħarrek żebagħ is-saqaf tal-kuridur b'kulur kannella skur, evidentement biex ma jidhirx is-sadid mentri l-kumplament tas-soqfa kien kulur ċar. Ikkontro-eżaminat, wieġeb b'mod evażiv li ma jiftakarx jekk żebagħx is-saqaf tal-kuridur jew le;

Illi għalkemm il-mala fidi ma għandhiex tkun preżunta u trid tkun ippruvata kif imiss minn min jallegaha, il-Qorti hija tal-fehma li l-imħarrek kien jaf sewwa x'kien hemm fl-appartament li, wara kollox, kien ilu f'idejh madwar tliet (3) snin qabel ma resaq fuq l-att tal-konvenju mal-atturi. Il-Qorti hija tal-fehma wkoll li l-imħarrek żamm lura bi ħsieb milli jtarraf lill-atturi b'dak li kien jaf u x'aktarx li kien ukoll bi ħsieb li ħallihom jersqu lejn l-appartament mill-anqas qabel ma sar il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha l-Qorti tasal għall-fehma li l-imħarrek għandu jwieġeb ukoll għad-danni kif taħseb il-liġi fl-artiklu 1429(1) fuq imsemmi u għalhekk ir-**raba' u l-ħames talbiet** attriċi jistħoqqilhom jintlaqgħu;

Illi **s-sitt u s-seba' talbiet** huma konsegwenzjali għaż-żewġ talbiet ta' qabilhom;

Illi b'żieda ma' dak li ngħad qabel dwar il-kejl tal-'*estimatio*', il-Qorti tqis li l-ammont ta' danni mġarrbin mill-atturi u li dwarhom tressqu provi konkreti u li wieħed ta' min joqgħod fuqhom, huwa l-ammont likwidat mill-perit maħtur minnha. Dan qiegħed jingħad għaliex huwa stqarr (waqt l-eskussjoni li saritlu) li l-ammont li huwa illikwida kien jirrappreżenta dak l-ammont li l-atturi riedu jonfqu biex jibdlu s-saqaf fil-partijiet maħsusa;

Illi għalkemm l-atturi jsemmu ħwejjeġ oħrajn bħala nefqiet li kellhom jagħmlu biex u sakemm bdew isiru x-xogħlijiet meħtieġa, ma tressqux provi dwarhom. F'ċirkostanzi bħal dawn, il-Qorti ma tistax toqgħod fuq stimi jew previżjonijiet, imma jrid ikollha provi ċari u maħlufa li minnhom tislet il-fehma tagħha;

Illi għalhekk il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni mġarrba mill-atturi fis-somma ta' erbat elef u ħames mitt euro (€ 4,500). Din is-somma għandha titħallas mill-imħarrek lill-atturi bħala danni likwidati li huma ġarrbu għall-finijiet tal-azzjoni mibdija minnhom;

Illi l-imħarrek qajjem ukoll eċċezzjoni (is-sitt waħda) li biha jgħid li ma għandu jħallas l-ebda spejjeż tal-kawża u jixli lill-atturi li qabdu u fetħu l-kawża minflok issostanzjaw il-pretensjonijiet tagħhom. Il-Qorti tgħid li l-imsemmija eċċezzjoni hija manifestament infondata. Qabel ma fetħu l-

kawża, l-atturi bagħtu lill-imħarrek ittra interpellatorja b'avukat f'liema ittra semmew sewwasew x'kien dak li kienu jippretendu mingħandu bħala l-bejjiegħ tagħhom. Għal dik l-ittra l-imħarrek wieġeb b'ittra oħra bl-avukat tiegħu datata 21 ta' Frar 2006, li fiha ċaħad il-pretenzjonijiet tal-atturi, u kien wara din it-tweġiba li l-atturi fetħu l-kawża. Minn dik it-tweġiba, joħroġ ċar li l-atturi ma kienx fadlilhom għażla oħra ħlief li jmexxu 'l quddiem il-pretensjonijiet tagħhom bla ma jitilfu żmien li seta' wassalhom biex jitilfu l-qaleb u l-ġbejna u jagħlqilhom iż-żmien meħtieġ li fih l-azzjoni tagħhom kellha tinbeda;

Illi l-Qorti trid issemmi wkoll li l-imħarrek qanqal eċċezzjoni oħra fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Fl-imsemmija nota, l-imħarrek jistqarr li s-saqaf tal-appartament huwa wkoll il-bejt tal-binja komuni li fiha jinstab u għalhekk in-nefqa tat-tibdil tiegħu hija nefqa komuni li għandha tinqasam kwantu għal nofs bejn il-ko-proprjetarji tal-bejt. Din l-osservazzjoni mhi xejn għajr eċċezzjoni li apparti li ma ġietx imqanqla formalment, qatt ma ġiet dibattuta bejn il-partijiet u ma kinitx tifforma parti mill-kontroversja ta' bejniethom. Il-Qorti mhix sejra tieħu konjizzjoni ta' din l-eċċezzjoni anke billi ma setgħetx titqanqal mingħajr il-permess tagħha fi stadju meta hu pprojbit li jsiru eċċezzjonijiet ġodda kif ukoll meta l-atturi ma jistgħux jiddefendu rwieħhom kontra tagħha;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek u ssib li l-azzjoni attriċi saret sewwa u mingħajr ksur tal-ħtiġijiet mitluba mil-liġi;

Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek u tqis li l-azzjoni attriċi tressqet f'waqtha u ma waqgħetx biż-żmien maħsub fl-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li fiż-żmien li l-atturi xtraw bil-prezz ta' wieħed u ħamsin elf Lira Maltin (Lm 51,000) l-appartament numru 4, f'numru 25 (illum 32), Misraħ Sir Luigi Preziosi, Floriana, mingħand l-imħarrek bil-kuntratt tal-1 ta' Ottubru, 2003, fl-atti tan-Nutar Roberta Bisazza, l-imsemmi appartament kien milqut minn difett mistur;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tillikwida fis-somma ta' tmint elef u ħames mitt euro (€ 8,500) l-ammont li jrid jitnaqqas mill-prezz fuq imsemmi bħala l-parti mill-prezz li l-atturi kienu jħallsu anqas li kieku kienu jafu bl-imsemmi difett mistur;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrek iħallas lura lill-atturi l-imsemmija somma ta' tmint elef u ħames mitt euro (€ 8,500);

Tilqa’ r-raba’ talba attriċi u ssib li, fiż-żmien li sar l-imsemmi kuntratt ta’ xiri-u-bejgħ, l-imħarrek kien jaf bl-eżistenza tal-imsemmi difett;

Tilqa’ l-ħames talba attriċi u sib li l-imħarrek irid għalhekk jagħmel tajjeb għad-danni mġarrbin mill-atturi;

Tilqa’ s-sitt talba attriċi u tillikwida d-danni mġarrbin mill-atturi fis-somma ta’ erbat elef u ħames mitt euro (€ 4,500);

Tilqa’ s-seba’ talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrek iħallas lill-atturi s-somma ta’ erbat elef u ħames mitt euro (€ 4,500) bħala danni hekk likwidati;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet fil-mertu mqajmin mill-imħarrek bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

Tordna li l-imħarrek iħallas l-**ispejjeż tal-kawża**,

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

4 ta’ Awwissu, 2016

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

4 ta’ Awwissu, 2016