MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' April, 2017

Rikors Maħluf numru: 676/15LM

Karl Borg (K.I. 217682M) u martu Celaine Borg Gafà (K.I. 234883M)

vs.

Caroline Bugeja (K.I. 46392M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tal-atturi **Karl Borg** u martu **Celaine Borg Gafà** (minn issa 'l quddiem "l-atturi") ippreżentat fl-10 ta' Lulju, 2015, li jgħid:

Premess illi fit-tnax (12) ta' Lulju, 2014 sar kuntratt pubbliku[1] *quddiem in-Nutar Dottor Jonathan Zammit fejn l-atturi xtraw mingħand il-konvenuta garage, ġia deskritt bħala maħżen, bl-arja libera tiegħu, bin-numru uffiċjali sebgħa (7), fi Triq Corradino, ġewwa Raħal Ġdid;*

Premess illi meta l-atturi spezzjonaw il-fond deher li kien fi stat tajjeb, iżda wara li kienu xtraw din il-propjetà u marru biex jeżegwixxu xogħol fuqu, sabu li kien hemm difetti latenti, li ma kinux apparenti għall-atturi fil-mument li sar il-bejgħ;

Premess Illi sabiex jiġu rranġati dawn id-difetti kien hemm bżonn li ssir spiża fl-ammont ta' tmint elef euro (€8,000) biex jiġu rranġati dawn id-difetti;

Peress li fil-jum li sar il-kuntratt il-konvenuta naqset li tinforma lill-atturi b'dawn id-difetti;

Premess illi l-atturi ma kinux lesti jħallsu l-prezz mitlub u attwalment imħallas kieku kienu a konoxxenza ta' dawn id-difetti;

Premess illi l-konvenuti kienu ġew interpellati diversi drabi biex jagħmlu tajjeb għal dawn id-difetti u jħallsu l-ammont neċessarju biex jitranġaw dawn l-istess diffetti;

Tgħid il-konvenuta għaliex għar-raġunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. *Tiddikjara illi fit-tnax ta' Lulju, 2014 l-atturi xtraw il-fond ossia garage deskritt bħala maħżen, bl-arja libera tiegħu bin-numru uffiċjali sebgħa (7), fi Triq Corradino, ġewwa Raħal Ġdid b'difetti latenti;*

2. *Tiddikjara li l-konvenuta naqset li tinforma lill-atturi b'dan id-difett;*

3. *Tiddikjara li rriżultaw l-elementi neċessarji biex tirnexxi l-actio aestimatoria fl-ammont rappreżentanti d-differenza bejn is-somma li attwalment ħallsu l-atturi bħala prezz ta' xiri u dak li kienu pronti jħallsu minflok, li kieku l-imsemmija difetti latenti kienu jafu bihom minn qabel;*

---

[1] *A fol.* 4 sa 9 tal-proċess.

4. *Tikkundana lill-konvenuta tħallas lill-atturi s-somma ta' tmint elef euro (€8,000) jew somma oħra li tiġi likwidata mill-Onorabbli Qorti bħala d-differenza bejn il-prezz li tħallas mal-kuntratt mill-atturi u l-prezz li kienu lesti jħallsu li kieku kienu jafu bid-difett fiż-żmien li xtraw il-fond.*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta li hija min issa inġunta għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuta **Caroline Bugeja** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta") ippreżentata fl-20 ta' Awwissu, 2015, fejn ingħad:

1. *Illi t-talbiet kollha rikorrenti għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż stante li qed jiġu miċħuda mill-intimata billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

2. *Illi mhuwiex minnu li l-garaxx, deskritt bħala maħżen, kellu xi difetti, ovvero difetti moħbija fil-mument tal-bejgħ u dan kif jista' jiġi ppruvat f'din il-kawża;*

3. *Illi għalhekk, l-intimata ma setgħet qatt kienet f'pożizzjoni li tinforma lill-kompraturi prospettivi b'xi difett, jekk effettivament ma kien hemm l-ebda difett fil-fond;*

4. *Illi għal kull interess li setgħu kellhom ir-rikorrenti qabel xtraw il-fond imsemmi, kienu ħadu pariri tekniċi minn professjonisti tal-fiduċja tagħhom sabiex jispezzjonaw b'mod liberu il-fond in vendita;*

5. *Illi fi kwalunkwe każ, id-difett moħbi li qed jiġi iċċitat, jekk verament kien eżistenti, seta' faċilment u b'diliġenza ġie skopert u antiċipat mill-professjonisti tal-fiduċja tal-kompraturi qabel sar il-bejgħ;*

6. *Illi l-ilmenti li l-atturi jibbażaw fuqhom ma jikkwalifikawx bħala difetti moħbija fis-sens tal-liġi u kwindi l-atturi m'għandhomx bażi ċerta sabiex jipprovaw l-azzjoni tagħhom;*

7. *Illi l-prezz imħallas mir-rikorrenti qua kompraturi kien wieħed miftiehem bejn il-partijiet u huwa ġust;*

8. *Illi r-rikorrenti ma għandhomx jedd ta' kumpens għall-benefikati li għażlu li jagħmlu fil-fond b'volontà tagħhom wara li sar il-bejgħ, wisq iktar billi l-istess rikorrenti biddlu n-natura u d-destinazzjoni li għalih inbiegħ il-fond.*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-avukati difensuri tal-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni fl-udjenza tal-20 ta' Frar, 2017, fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Il-kontestazzjoni odjerna hi dwar jekk il-garaxx/maħzen li jinsab f'numru 7, Triq Corradino, Raħal Ġdid mixtri mill-atturi mingħand il-konvenuta

kellux difetti moħbija. L-atturi jikkontendu illi l-fond li kienu xtraw fit-12 ta' Lulju, 2014 kien fih difetti moħbija li biex jiġu rranġati kien hemm bżonn li ssir spiża ta' €8,000. L-atturi jsostnu wkoll illi ma kinux lesti jħallsu l-prezz mitlub u attwalment imħallas kieku kienu jafu bl-imsemmija difetti.

L-atturi qed jikkontendu li l-imsemmi bini li huma xtraw kellu difetti latenti minħabba li rriżulta li tnejn mill-ħitan tal-appoġġ kienu mibnijin biss fuq ħamrija imballata u għalhekk irrikorrew għall-wieħed mir-rimedji li jagħtihom l-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili, u ċjoè l-azzjoni stimatorja, fejn ix-xerrej iżomm il-ħaġa mixtrija iżda jitlob lura parti mill-prezz li tiġi stabbilita mill-Qorti. F'dan il-każ l-atturi talbu jew tnaqqis ta' €8,000, liema somma tirrifletti l-ispejjeż li l-atturi nefqu biex jagħmlu pedamenti sodi u jtellgħu ħitan fuqhom jew somma oħra li tillikwida din il-Qorti bħala d-differenza li l-atturi kienu jħallsu li kieku kienu jafu b'dan id-difett moħbi jew okkult.

Illi min-naħa tagħha l-konvenuta qiegħda teċċepixxi illi l-fond mertu ta' din il-kawża kien bini antik li kien mibni skont is-sengħa u l-arti ta kif kien jitella' l-bini fi żmien meta kien inbena u li kien tajjeb għall-użu ta' garaxx jew maħżen kif kien. Jekk mill-banda l-oħra l-atturi riedu jibnu żewġ sulari oħra fuq dan il-garaxx u għalhekk kellhom bżonn pedamenti aktar sodi, ir-responsabbilità għal dan kienet taqa' fuq l-atturi u n-nefqa għal dan l-iskop kienet tinkombi fuqhom bħala xerrejja.

Provi u riżultanzi

Il-fond numru 7, Triq Corradino, Raħal Ġdid, kien jikkonsisti f'garaxx terran ġja deskritt bħala maħżen u fil-kuntratt ta' bejgħ tat-12 ta' Lulju, 2014 li sar bejn il-partijiet fost kundizzjonijiet oħrajn, kien hemm stipulat li kien qiegħed jinbiegħ bl-arja libera tiegħu, fl-istat u kundizzjoni attwali tiegħu 't*ale quale'* hekk kif rawh u aċċettawh il-kumpraturi. Skont paragrafu 4 ta' dan il-kuntratt, il-konvenuta venditriċi kienet qed tiggarantixxi li l-garaxx kien mibni skont permessi tal-bini validi, skont il-liġi, is-sengħa u l-arti u b'materjal tajjeb.

Fix-xhieda tiegħu l-attur **Karl Borg**[2] jgħid li hu kien jaf li s-saqaf kien fi stat ħażin minħabba li kellu ħafna xorok miksura u kien jaf li kellu jibdel s-saqaf, kif kien ikkonkluda l-perit tiegħu Cleavan Tabone. Però meta kisser l-konkos li kien hemm tal-art u kien ser jibni bitħa wara, il-bennej tal-atturi sab li il-ħajt tal-appoġġ ta' wara kien mibni fuq turbazz u ħamrija u għaldaqstant inkarigaw lil perit ieħor, Mario Cassar biex jagħmel il-konstatazzjonijiet tiegħu dwar il-pedamenti.

Illi **il-Perit Mario Cassar** ikkonkluda fir-rapport tiegħu[3] datat 23 ta' Ottubru, 2015 li s-saqaf kien fi stat strutturali ħażin ħafna minħabba li ħafna mix-xorok kienu maqsuma, li l-bennej meta beda jagħmel il-bitħa ta' wara l-fond skopra li l-ħajt eżistenti ma kellux pedamenti u li l-attur għalhekk talab il-parir tiegħu professjonali għat-tibdil tas-saqaf. Fir-

[2] Affidavit *a fol.* 19 u kontroeżami *a fol.* 65 sa 73.
[3] Li jinsab *a fol.* 20 sa 23 tal-proċess.

rapport tiegħu l-Perit Mario Cassar inkluda ritratti li juru l-fond bis-saqaf l-antik u l-faċċata mwaqqgħa u ritratt ieħor ta' toqba fl-art li saret biex jinkixef taħt il-ħajt tal-appoġġ ma' garaxx ieħor antik ukoll b'sular wieħed. Mill-investigazzjonijiet tal-Perit Mario Cassar irriżulta li l-ħitan ta' wara u l-ħajt indikat tal-ġenb ma kellhomx pedamenti li jistgħu jsostnu s-saqaf ġdid tal-konkos. Ir-rapport tal-Perit Cassar ikkonkluda illi minħabba dawn il-fatti x-xerrejja kellhom jinkorru spejjeż sabiex ikunu jistgħu jtellgħu ħajt ulterjuri mal-appoġġ u fuqu jserrħu s-saqaf tal-konkos il-ġdid.

Fl-affidavit tiegħu l-attur **Karl Borg**[4] qal li ttenta jċempel lill-konvenuta dwar din il-kwistjoni, però kemm hi u kemm missierha qalulu biex ma jċempilhomx aktar. Ipprova b'ittra tramite l-avukati tiegħu u qal li l-konvenuta wieġbet billi wriet id-disponibbilità li jiltaqgħu fuq il-post, però l-konvenuta ma kinitx marret biex tiltaqa' mal-atturi.

Illi mill-kontroeżami li sar lill-attur, jirriżulta li qabel ma xtara l-post, kien mar bil-perit tiegħu Cleavan Tabone jara l-post u l-perit minn spezzjoni viżwali li għamel qallu li l-prezz li kienu ftiehmu kien tajjeb. Raw li l-ħitan kellhom l-umdu u xi xorok tas-saqaf kienu miksurin. L-attur qal illi kellu bżonn il-post biex jużah għal *spray painting* tal-injam, ċjoè użu industrijali u qal li filwaqt li kien għadu f'konvenju, applika wkoll għal żewġ sulari fuq l-istess garaxx. Wara li nħariġulu l-permessi, sar il-kuntratt. Irriżulta wkoll mill-kontroeżami tal-attur illi meta hu kien issuġġerixxa inkontru mal-

[4] *A fol.* 19.

konvenuta u l-perit tagħha fuq is-sit fl-2015, il-post kien diġà mibni fuq tliet sulari.

L-attur esebixxa wkoll żewġ irċevuti ta' Pullicin Developers Ltd u ta' Ballut Blocks Services Limited[5], li jġibu total ta' €8,125.94 u *final bill for extra works* magħmul mill-perit tiegħu Cleavan Tabone[6] li jasal għall-istess ammont, li jirrappreżenta l-ispejjeż inkorsi għall-pedamenti u ħitan ġodda maż-żewġ appoġġi li ma kellhomx pedamenti.

Illi l-Perit Mario Cassar[7] xehed ukoll illi l-aktar mod ekonomiku biex l-attur seta' jsolvi din is-sitwazzjoni, peress li ma setax iwaqqa' l-ħitan tal-appoġġ biex jibni taħtom pedamenti, kien li jagħmel mad-dawra *piling* tal-konkrit li jinżlu fl-art kemm kien hemm bżonn, fuqhom jitqiegħdu t-travi u fuq dawn jergħu jitilgħu ż-żewġ ħitan mal-appoġġi eżistenti ħalli jieħdu l-piż tas-saqaf tal-konkrit.

Illi mill-kontroeżami tal-Perit Mario Cassar jirriżulta li effettivament meta mar l-ewwel darba fuq is-sit, is-saqaf u x-xorok u l-faċċata kienu diġà twaqqgħu u tneħħew u hu qatt ma rahom u qagħad biss fuq li qallu l-attur. Illi inkwantu ta' dak li semma fir-rapport tiegħu rigward x'sab il-bennej, in-nuqqas ta' pedamenti fuq il-ħajt ta' wara, il-Perit Cassar ukoll kien qagħad fuq dak li qallu l-attur. Fuq domanda tal-avukat tal-kontroparti dwar l-istat tal-ħitan tal-appoġġ, il-perit wieġeb li dawn

[5] *A fol.* rispettivament 32 u 33.
[6] *A fol.* 34 sa 36.
[7] *A fol.* 48 sa 59.

jirriflettu biss il-mogħdija ta' żmien u fuq domanda tal-Qorti[8] l-perit ammetta li hu personalment ma sab ebda konsenturi fil-ħitan tal-appoġġ u żied jgħid:

> "konsenturi ma kienx hemm. Konsenturi jista' jkun ikollok meta jkollok pedament mhux tal-istess konsistenza. Jekk ikollok pedament sod ma jkollox konsenturi. Jekk ikollok pedament it-tul kollu tiegħu tal-istess konsistenza jew ħamrija, jista' ma jkollox konsenturi."

Illi l-konvenuta **Caroline Bugeja**[9] xehdet illi l-prezz li kienet qed tippretendi oriġinarjament għall-garaxx inkwistjoni li kienet wirtitu mingħand ommha, kien ta' €65,000, però fl-aħħar ftiehmu fuq €59,500. Il-konventa tgħid li l-attur Karl Borg kien infurmaha li kien biħsiebu jbiddel is-saqaf tax-xorok, però saret taf wara li sar il-kuntratt tal-bejgħ bl-intenzjoni tal-konvenut li ried ibiddel is-saqaf għax xtaq jibni żewġ sulari oħra fis-sit inkwistjoni.

Illi l-konvenuta esebiet dokument mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni Sezzjoni tat-Taxxa fuq il-Proprjetà[10] li minnu jirriżulta illi l-istess dipartiment kien ta stima tal-fond għal skopijiet ta' ħlas ta' taxxa, €15,500 aktar milli nbiegħ, ċjoè €75,000. Il-konvenuta ssostni li riedet tiltaqa' fuq il-post mal-atturi wara li l-attur kien ċemplilha dwar il-pedamenti, però din it-talba ma kinitx intlqagħet minnhom.

---

[8] *A fol.* 54.
[9] *A fol.* 38 sa 40.
[10] *A fol.* 41.

Illi missier il-konvenuta **John Bugeja**[11] xehed illi l-konvenuta lill-attur kienet raħsitlu €5,000 mill-prezz tal-fond għax kien qalilha li kellu jibdel is-saqaf. John Bugeja kkonferma wkoll li l-attur ma kienx qalilhom li ried ibiddel is-saqaf għax kellu l-ħsieb illi jibni żewġ sulari oħra fuqu.

Il-konvenuta esebit ukoll dikjarazzjoni datata 9 ta' Mejju, 2016 tal-perit tagħha **Marvin Ellul**[12], li fiha ddikjara li l-fond kien antik ħafna, aktar minn mitt sena, u meta kien eżaminah ftit snin qabel kien sabu strutturalment tajjeb u ma kellux difetti strutturali. Il-fond kellu bżonn manutezjoni ordinarja. Il-Perit Marvin Ellul ikkonferma li la hu u lanqas il-klijenta tiegħu, il-konvenuta, ma setgħu jiskopru li l-garaxx kien mibni fuq il-ħamrija stante li kien hemm is-saff tal-art jgħatti x'kien hemm taħt u qatt ma kien hemm għalfejn jindagaw x'kien hemm taħt *"especially since no signs of minor or severe settlement in the walls have ever been noticed."*

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' dritt</u>

Illi kif diġà ngħad, din il-kawża hija msejsa fuq l-*actio aestimatoria* abbażi tal-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili li tipprovdi illi x-xerrej jista' jżomm l-oġġett u jitlob lura "dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-Qorti."

---

[11] *A fol.* 42 u 43.
[12] *A fol.* 76 tal-proċess.

It-talba tal-atturi hi għall-ħlas ta' €8,000 jew li huwa pressapoco l-ammont li nefqu l-atturi biex issodaw il-pedamenti tal-post l-antik jew dik is-somma li tiġi likwidata mill-Qorti bħala d-differenza bejn il-prezz li tħallas mal-kuntratt mill-atturi u l-prezz li kienu lesti jħallsu li kieku kienu jafu bid-difett qabel il-bejgħ.

Dan qed jingħad stante li kif tgħallem il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, l-ammont li l-Qorti trid tikkonsidra, jekk jirriżulta li l-elementi neċessarji għall-*actio aestimatoria* jeżistu, ma jkunx l-infiq li l-istess atturi għamlu biex isewwu dak id-difett, iżda kemm effettivament il-Qorti tikkunsidra li kienu jixtru l-post l-atturi li kieku kienu jafu b'dan l-allegat difett:

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Sciberras *vs.* Joseph Debattista nomine**[13] jingħad difatti li:

> "... f'azzjoni aestimatorja s-somma li għandha titnaqqas, f'każ li jirriżultaw difetti in vendita, m'għandhiex tkun ekwivalenti għas-somma meħtiega biex jiġu rranġati d-difetti, iżda l-Qorti għandha tistabilixxi x'kien ikun il-prezz tal-bejgħ fil-mument tal-kuntrattazzjoni kieku x-xerrej kien jaf bid-difetti lamentati".

Illi f'dan is-sens l-ammont li għandu jingħata lura lix-xerrej mhux neċessarjament jirrifletti dak li ntefaq mill-atturi biex irranġaw il-pedamenti, iżda jingħata qies ukoll ta' kunsiderazzjonijiet oħrajn bħal kemm dan l-ammont jirrappreżenta bħala perċentwal mill-prezz imħallas, jekk kienx hemm tnaqqis mill-prezz oriġinali, jekk il-prezz tal-bejgħ kienx prezz relattivament tajjeb jew wieħed relattivament għoli u jekk tali

[13] P.A., 31.01.2000.

xogħlijiet li kellhom isiru minħabba l-istess difett moħbi, kellhom xorta waħda jsiru għal raġunijiet oħrajn.

Illi l-Qorti l-ewwel ma trid tistabbilixxi huwa jekk effettivament f'dan il-każ jeżistux l-elementi kollha meħtiega sabiex l-azzjoni stimatorja tirnexxi.

Illi l-atturi jiċċitaw għal dan l-iskop is-sentenza fl-ismijiet **Joseph Bernard Licari *vs.* Mario Debono**[14], li stabbiliet li (i) d-difett irid ikun wieħed li ma jidhirx u (ii) id-difett jagħmilha l-ħaġa mhux tajba għall-użu li hija maħsuba u għalhekk il-kumpratur kien (bħal fil-każ odjern) joffri prezz inqas kieku kien jaf b'dak id-difett. Hekk il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Perit C. Emanuele Borg *vs.* Carmelo Petroni *noe.***[15] (Koll. Vol. XXXVIIA.1.279) qalet illi d-difetti jridu jkunu "gravi, okkulti u pre-eżistenti" u 'okkulti' tfisser li jridu jkunu tali li anki b'eżami serju u magħmula bid-diliġenza normali xorta jkun impossibbli li d-difett jiġi skopert.[16]

Il-konvenuta tagħmel enfasi fuq żewġ deċiżjonijiet oħra li jikkwalikaw l-element okkult jew moħbi. L-ewwel sentenza ċċitata[17] tgħid li d-difett irid ikun ma jidhirx mhux biss għax-xerrej iżda wkoll għal persuna kompetenti fil-bini. It-tieni sentenza ċċitata tgħid illi[18]:

[14] P.A., 30.05.2003.
[15] Q.A., 29.01.2004.
[16] **Francesco Saverio Gatt *vs.* Paolo Azzopardi,** 05.02.1955 u **Dr. Carlo Moore *noe. vs.* AIC Carmelo Falzon**, 04.11.1957 (Koll. Vol. XXXIXC,ii.549).
[17] **Jonathan Gullaumier *vs.* Joseph Zammit**, Prim' Awla, 30.01.1997.
[18] **Giuseppe Gerada *vs.* Salvu Attard**, Qorti tal-Appell Kummerċjali tas-06.11.1959.

> "Il-leġislatur, kwindi, impliċitament jimponi lill-kumpratur l-obbligu li jivverifika l-istat u l-kundizzjoni tal-ħaġa, taħt il-piena li ma jkunx jista' imbagħad 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-ċirkustanzi li l-kumpratur 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 diffikultà tali li, nonostanti l-eżerċizzju tal-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-kazi li fihom għandha tiġi applikata r-regola *imperita culpae adnumeratur* sakemm naturalment, dan jiġi ntiż in relazzjoni għal dak tal-ordinarja u konsweta diliġenza ta' eżami li aktar 'il fuq ġiet aċċennata; għaliex il-liġi ma teżiġix xogħol li mhux soltu jsir, eżami diffiċli u kumplikat, provi tekniċi, esperimenti twal, imma almenu eżami più o meno akkurat ta' bniedem prattiku."

Illi l-Qorti sejra għalhekk teżamina dawn ir-rekwiżiti separatament, wieħed wieħed.

L-ewwel nett fil-kuntratt ta' bejgħ inkwistjoni kien hemm stipulat illi l-bejgħ sar *tale quale.* Kwantu għad-definizzjoni tal-frażi '*tale quale'* qiegħed isir riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Debono *et. vs.* Anthony Portelli *et.***[19] fejn il-Qorti rriteniet illi sabiex il-venditur jeħles mill-obbligu impost fuqu li jirrispondi għad-difetti moħbija li ma jkunx jaf bihom, hemm bżonn li hu jkun ftiehem skont l-artikolu 1426 tal-Kap 16,

---

[19] P.A., 16.10.98.

fis-sens illi f'każ ta' difetti bħal dawn, hu bħala venditur m'għandux ikun obbligat għall-ebda garanzija. Dwar il-klawsola '*tale quale*' li wkoll kienet ġiet inserita fil-kuntratt ta' kompravvendita f'dak il-każ, il-Qorti qalet hekk:

> "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-garanizija kontra d-difetti li timponi l-liġi."

Infatti l-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Gerald Mercieca *et. vs.* Emanuele Zammit *et.***[20] qalet ċar u tond li:

> "skont l-artikolu 1476 (illum 1426) tal-Kodiċi Ċivili, biex il-venditur jeħles mill-obbligu lilu impost li jirrispondi għad-difetti moħbija li ma jkunx jaf bihom hemm bżonn li huwa jkun ftiehem illi, f'każ ta' difett simili, m'għandux ikun tenut għall-ebda garanzija. Issa l-klawsola *tale quale*, fiha nnifsha ambigwa in kwantu soġġetta għal aktar minn sinjifikat wieħed, u ċertament ma tikkostitwix ftehim espliċitu f'dan is-sens u għalhekk, is-sempliċi inklużjoni tagħha f'kuntratt ta' bejgħ mhix suffiċjenti *per se* biex teħles lill-venditur minn dak l-obbligu. Min-naħa l-oħra, dana l-effett tal-frażi lanqas jista' jiġi eskluż *a priori*. Il-ftehim rikjest mil-liġi f'dana r-rigward jista', bħal kull ftehim ieħor, ikun anke taċitu u kwindi, potenzjalment, induċibbli minn ċirkostanzi partikolari (li jkunu juri konkludentement li b'dik il-klawsola l-kontraenti riedu jfissru u jiftiehmu li l-venditur m'għandux jissoġġaċi għall-garanzija in kwistjoni."

Illi huwa ben risaput fil-ġurisprudenza nostrali illi l-klawsola '*tale quale*' teżonera lill-bejjiegħ minn responsabbiltà għal difetti li jkunu jidhru fiż-żmien meta sar il-bejgħ, li jistgħu jiġu skoperti b'sempliċi eżami tal-oġġett, mobbli jew immobbli, li jkun qed jinxtara. Jekk id-difett kien

[20] 05.03.1979.

wieħed latenti, din il-klawsola ma teżonerax lill-bejjiegħ mill-obbligi tiegħu u għaldaqstant għandu jiġi eżaminat jekk id-difetti inkwistjoni kinux latenti jew jekk fil-fatt setgħux jiġu stabbiliti b'sempliċi eżami tal-fond inkwistjoni.

Illi fil-każ odjern il-fatt li l-konvenuta qiegħda ssostni illi l-fond inkwistjoni inbiegħ *tale quale,* ma jfissirx li għal daqshekk dan jeżentaha mir-responsabbilità għal difetti moħbija.

Illi l-elementi għall-azzjoni aestimatorja ġew ben spjegati fis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Buttigieg *vs.* Anthony Axisa**[21]:

> "1. l-eżistenza ta' vizzji moħbija fil-ħaġa mibjugħa;
>
> 2. li dawn il-vizzji kienu jeżistu fil-mument tal-bejgħ;
>
> 3. li l-piż tal-prova tal-vizzju moħbi jinkombi fuq ix-xerrej (**Vol XL1.p 2.p 840**);
>
> 4. li d-difett ikun ta' ċerta gravità relattivament għal ħaġa mibjugħa u għall-prezz mħallas għaliha."

Illi fil-każ odjern filwaqt li l-konvenuta ppruvat issostni li l-atturi kellhom kull faċilità li jiskopru li ma kienx hemm pedamenti taħt żewġ ħitan diviżorji billi kellhom l-opportunità li jieħdu magħhom fuq il-post periti esperti, il-Qorti tal-Appell[22] f'dan ir-rigward kienet qalet dan li ġej:

---

[21] P.A., 07.07.1998.
[22] **Michael Bonnici *et. vs.* Joachim Francica *et.***, Qorti tal-Appell, 27.06.2003.

> "Jekk imbagħad il-konvenuti appellanti ppretendew li għaliex il-kompratur jieħu miegħu perit arkitett biex jassistieh waqt l-ispezzjoni tal-fond, ifisser li dan hu tenut li jieħu miegħu mazza u skalpell biex joqgħod itektek is-soqfa kollha u, jekk hemm bżonn, il-paviment, allura f'dak il-każ din il-Qorti jidhrilha li din hija pretensjoni skorretta minn punto di vista ta' liġi relattivament għall-grad ta' dik id-diliġenza rikjesta mill-partijiet involuti fl-akkwist ta' fond. Wara kollox, il-konvenuti suppost li jew kienu jafu li l-istat tas-soqfa kien wieħed pjuttost malandat għax kienu joqgħodu fih qabel jew jekk huma qatt ma intebħu b'xejn ħażin jew suspettuż ifisser li ħadd ma jista' jlum lill-atturi li ma ntebħux b'ċerti difetti qabel ma xtraw il-fond u daħlu biex jabitaw fih".

Illi dan japplika iktar u iktar fil-każ preżenti anki meta jiġi kkunsidrat li l-perit tal-konvenuta stess fiċ-ċertifikat li ppreżenta lil din il-Qorti, kif jissemma iktar 'il fuq, ammetta hu stess li kien impossibbli li xi ħadd professjonista jista' jissusspetta li ma kienx hemm pedamenti meta l-istess ħitan tul iktar minn mitt sena qatt ma straħu.

Tqis għaldaqstant li l-ewwel element rikjest li d-difett kien mistur, ġie ċertament ippruvat.

Tqis illi lanqas ma hemm kontestazzjoni li l-pożizzjoni hekk kienet diġà fil-mument tal-bejgħ, anzi jirriżulta illi hekk kienet għal aktar minn mitt sena.

Illi element ieħor rijkest huwa li d-difett irid ikun ta' ċerta gravità relattivament għal ħaġa mibjugħa u għall-prezz imħallas għaliha. Il-garaxx inkwistjoni nbiegħ bħala garaxx/maħżen antik. Skont ir-rapport tal-perit tal-konvenuta mill-mod kif kien mibni dan il-fond, ċertament illi dan kien ilu mibni ħafna aktar minn mitt sena. L-użu tal-fond kien ta' garaxx jew

maħżen antik. Qatt ma kien intenzjonat li jkun għal binja ta’ tliet sulari. Element ieħor tad-difett moħbi rikjest mill-ġurisprudenza tagħna hu li jrid ikun difett gravi li jmur kontra l-użu għalxiex inbiegħ. Jekk id-difett irendi l-ħaġa inidonea għall-użu tagħha jew inaqqas il-valur tant illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien jagħti prezz iktar baxx, dan huwa biżżejjed biex jipprova l-gravità. L-azzjoni tista’ tiġi esperita indipendentement mill-fatt jekk id-difett jistax jissewwa jew le.[23] Lanqas ma hemm għalfejn id-difett ikun ta’ natura permanenti jew irreparabbli.[24] Il-liġi stess tgħid illi d-difetti, li jridu jkunu ma jidhrux, il-ħaġa mibjugħa “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”.[25]

In-nozzjoni ta’ “difett” għall-finijiet ta’ dan l-artikolu ġiet definita mill-Qrati tagħna bħala li jikkomprendi:

> “kull anormalità jew imperfezzjoni, u kull gwast jew avarija li tiġi riskontrata fil-haġa u li, aktar jew anqas, tneħħilha l-attitudini għall-użu jew l-bontà jew l-integrità tagħha”[26].

Illi fil-każ *de quo* ma ngħatat ebda garanzija fil-kuntratt ta’ bejgħ li l-bini antik kien jiflaħ żewġ sulari oħra fuqu. Fil-fatt hemm ammissjoni mit-tieni perit imqabbad mill-atturi, il-Perit Mario Cassar, li kif kien mibni l-fond,

---

[23] Ara f’dan ir-rigward **Joseph Azzopardi *vs.* Joseph Camilleri,** A.K., 30.11.1993, u **Charles Dimech *vs.* Susan Margaret Earle *noe.,*** A.K., 10.12.1993.
[24] **Joseph Cefai *vs.* Carmelo Petroni *et. noe*.**, 28.06.1957.
[25] L-artikolu 1424, Kap. 16.
[26] **Perit Cav. Emanuele Borg *vs.* Carmelo Petroni *noe.*,** Q.A., 29.01.1954 (Koll. Vol.XXXVIIIA.I.279).

tul dawn is-snin kollha lanqas kien jirriżulta li kien hemm konsenturi fil-ħajt tal-appoġġ. Hekk kif kien mibni l-fond, kien ben kompatibbli mal-użu li kellu u mal-użu li għalih inbiegħ. L-atturi kienu jafu x'qegħdin jixtru, bini antik ta' aktar minn mitt sena, mibni bit-teknika li kienet ordinarjament użata fiż-żmien meta kien inbena u strutturalment sod għall-iskop li għalih kien oriġinarjament ġie mibni. Jekk l-atturi riedu jibnu l-maħżen bit-teknika iktar moderna tal-lum, ovvjament dan setgħu jagħmluh però mhux għax kien hemm xi difett moħbi li jagħmlu l-fond mhux tajjeb għall-użu li għalih kien destinat u ċertament dan m'għandux isir a spejjeż tal-venditriċi konvenuta. Dan l-aħħar element għaldaqstant ifalli għax id-difett moħbi jrid ikun abbinat mal-użu u d-destinazzjoni tiegħu.

Illi l-Qorti diġà għamlet aċċenn dwar x'għandha tikkunsidra bħala tnaqqis mill-prezz f'każ ta' bejgħ ta' xi ħaġa b'difett moħbi. Kieku ipotetikament ma falliex l-aħħar element rikjest biex din l-azzjoni tirnexxi, din il-Qorti kienet probabbilment xorta tagħmel tnaqqis mill-inqas jew addirittura l-ebda tnaqqis mill-prezz tal-bejgħ għax ladarba l-atturi għażlu li jibnu żewġ sulari oħra, ma jkunux propensi li jibnu żewġ sulari fuq ħitan ta' bini hekk antik, bil-konsegwenza li xorta l-atturi kien ikollhom jibnu ħitan ġodda mal-ħitan tal-appoġġ u ovvjament bil-pedamenti jew bil-mod li effettivament inbnew iż-żewġ ħitan ta' isfel mill-atturi u dan mhux għax ma kienx hemm pedamenti fil-fond mixtri, imma għax l-atturi għażlu li jibnu żewġ sulari addizzjonali.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Moqrija.