FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tlieta, 27 ta' Marzu, 2018

Kawża Numru 32

Rik. Nru. 613/12JRM

Godfrey **VELLA** u martu Denise Vella

vs

Arkitett u Inġinier Ċivili Brian **EBEJER** u martu
Anna Ebejer

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-15 ta' Ġunju, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi jitolbu li din il-Qorti (a) ssib illi l-*garage* fil-livell ta' taħt it-triq li jagħmel minn blokka ta' bini bl-isem ta' "*Saint Paul's Court*", fi Triq il-Bużjett, kantuniera ma' Triq San Pawl, fin-Naxxar, mibjugħ lilhom mill-imħarrkin b'kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tas-17 ta' Ġunju, 2011, fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Joseph Sceberras Trigona, għandu difett li ma jidhirx u li jagħmel il-*garage* mhux tajjeb għall-użu li għalih kien maħsub u tordna t-tħassir

tal-imsemmi bejgħ; (b) tordna lill-imħarrkin jieħdu lura l-imsemmi *garage* u jroddulhom lura l-prezz ta' ħdax-il elf u sitt mitt ewro (€11,600) li kienu ħallsuhom biex xtrawh mingħandhom; (ċ) tillikwida, jekk meħtieġ billi tqabbad perit għal dan il-għan, id-danni illi huma ġarrbu minħabba f'hekk; u (d) tikkundanna lill-imħarrkin biex iħallsuhom is-somma hekk likwidata bħala danni. Talbu wkoll l-imgħaxijiet legali u l-ispejjeż;

Rat id-digriet tagħha tat-28 ta' Ġunju, 2012[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fl-20 ta' Lulju, 2012, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu illi t-talbiet attriċi mhumiex mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt ladarba d-difett kien jidher u l-atturi kienu jafu bih sa minn qabel ma resqu fuq il-kuntratt. Kemm hu hekk, sa qabel ma dehru fuq il-kuntratt, kien ġie stabbilit illi kien hemm problema ta' tnixxija tal-ilma. Jgħidu li għaldaqstant l-azzjoni redibitorja ma tistax tirnexxi. Iżidu jgħidu li, għall-finijiet tal-ewwel tliet talbiet atriċi, ix-xogħlijiet fil-*garage* illum tlestew u t-talba għad-danni mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt peress illi x-xogħlijiet saru bi qbil bejn il-partijiet u x-xogħol ta' appalt sar mill-imħarrkin kif kien miftiehem li jsir mal-atturi nfushom;

Semgħet ix-xhieda miġjuba mill-partijiet;

Aċċediet fil-post mertu tal-każ;

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' April, 2015[2], li bih u fuq talba tal-partijiet, tathom żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fis-6 ta' Lulju, 2015[3];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fis-7 ta' Awwissu, 2015[4], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

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

***Ikkonsidrat*:**

---

[1] Paġ 125 tal-proċess
[2] Paġ. 37 tal-proċess
[3] Paġġ. 126 – 136 tal-proċess
[4] Paġġ. 137 – 143 tal-proċess

Illi din hija azzjoni redibitorja. L-atturi jgħidu li remissa fil-livell ta' taħt it-triq li huma kisbu mingħand l-imħarrkin kienet milquta minn difett mistur li ma kinux jafu bih meta sar il-kuntratt u li kieku kienu jafu b'dak id-difett, ma kinux jixtruha r-remissa. Iridu li l-bejgħ jitħassar u li l-imħarrkin jieħdu lura r-remissa u jroddulhom il-prezz li ħallsuhom għaliha. Iridu wkoll li l-Qorti tillikwida d-danni li ġarrbu minħabba f'hekk u tikkundanna lill-imħarrkin iħallsuhom id-danni hekk likwidati;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi qalu illi t-talbiet attriċi mhumiex mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt ladarba d-difett kien jidher u l-atturi kienu jafu bih sa minn qabel ma resqu fuq il-kuntratt. Kemm hu hekk, sa qabel ma dehru fuq il-kuntratt, kien ġie stabbilit illi kien hemm problema ta' tnixxija tal-ilma. Jgħidu li ghaldaqstant l-azzjoni redibitorja ma tistax tirnexxi. Iżidu jgħidu li, għall-finijiet tal-ewwel tliet talbiet attriċi, ix-xogħlijiet fil-*garage* illum tlestew u t-talba għad-danni mhix mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt peress illi x-xogħlijiet saru bi qbil bejn il-partijiet u x-xogħol ta' appalt sar mill-imħarrkin kif kien miftiehem li jsir mal-atturi nfushom;

Illi bħala <u>fatti rilevanti illi joħorġu mill-atti</u> jirriżulta li b'kuntratt pubbliku tas-17 ta' Ġunju, 2011[5], fl-atti tan-Nutar Alexander Joseph Sceberras Trigona, l-atturi kisbu mingħand l-imħarrkin remissa fi stat ta' ġebel u saqaf ("*in shell form*") internament immarkat bin-numru tnax (12), li jinstab fit-tieni sular taħt il-livell tat-triq, fi blokka ta' bini li ġġib l-isem "*Saint Paul's Court*", fi Triq il-Bużjett kantuniera ma' Triq San Pawl, fin-Naxxar, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma. Il-bejgħ sar bil-prezz ta' ħdax-il elf u sitt mitt ewro (€11,600);

Illi l-atturi jgħidu illi r-remissa xtrawha biex binthom, li kienet xtrat appartament fin-Naxxar, tkun tista' tqiegħed il-karozza tagħha fih. L-atturi kienu raw il-*garage* reklamat minn agenzija fuq sit elettroniku u marru jarawh mal-aġent. Jirriżulta li l-attriċi rat ir-remissa bejn darbtejn u tliet darbiet qabel ma hija u żewġha l-attur resqu fuq l-att tal-konvenju[6], u la hi u lanqas żewġha ma kienu raw fih xejn ħażin[7];

Illi fit-18 ta' Marzu, 2011, il-partijiet daħlu fuq att ta' konvenju, kif ukoll fuq kuntratt ta' appalt mal-imħarrkin sabiex isiru xogħlijiet fir-remissa u l-imħarrkin intrabtu li dawn ix-xogħlijiet ilestuhom sa dakinhar li jsir il-kuntratt. Ix-xogħlijiet kienu jikkonsistu f'xiri u twaħħil ta' bieb tal-metall għar-remissa, kisi u tibjid tal-istess remissa. B'kollox, in-nefqa telgħet għal tlett elef u ħames mitt

[5] Dok. "GDV1", f'paġġ 5 – 8 tal-proċess
[6] Xhieda tal-A.I.Ċ. Mario Grech f'paġ. 94 tal-proċess
[7] Dokti. "DVV" u "GVY", f'paġġ. 30 u 78 tal-proċess

ewro (€3,500)[8]. L-atturi jgħidu illi x-xogħlijiet tlestew mill-imħarrkin qabel il-jum tal-kuntratt u ħallsuhom tagħhom[9];

Illi f'Settembru ta' wara li sar il-kuntratt, l-atturi jgħidu li stagħdir fir-remissa u raw ċarċir mal-ħitan[10] wara maltempata ta' xita, iżda l-ilma kien baqa' jinstema' jċarċar anke wara li kienet waqfet ix-xita.[11] L-atturi għarrfu b'dan lill-imħarrek li wegħedhom li kien ser jirranġa n-nuqqasijiet. L-atturi qabbdu avukat biex ikellem lill-imħarrek u jara jistgħux jaslu għal xi ftehim. L-atturi jgħidu li kienu saħansitra disposti li jilħqu ftehim mal-imħarrkin illi jekk huma ma jkunux sodisfatti bix-xogħlijiet li jkunu saru, l-imħarrkin ikunu lesti li jieħdu r-remissa lura. Għalkemm l-imħarrek deher dispost li jirranġa, ix-xogħlijiet ta' tiswija baqgħu ma sarux, u l-ftehim propost mill-atturi ma ntlaqax. Minħabba li kien għaddej iż-żmien u kien qed joqrob l-għeluq ta' sena minn mindu kien sar il-kuntratt, l-atturi kellhom jiftħu din il-kawża[12];

Illi l-kawża nfetħet fil-15 ta' Ġunju, 2012;

Illi l-atturi jgħidu illi l-bieb tar-remissa diġa` saddad, u r-remissa nnifisha mhix f'kundizzjoni li tintuża u jitqiegħdu fiha u la karozza u lanqas ħwejjeġ oħrajn minħabba l-umdita' qawwija li hemm fiha[13]. L-attriċi tisħaq li, kieku kienet taf b'dan id-difett, ma kinetx tersaq fuq il-kuntratt[14]. Wara li fetħu l-kawża, l-atturi qabbdu periti biex jagħmlu rapport dwar il-kundizzjoni tar-remissa. F'ċertifikat maħruġ minnhom, il-periti sabu li r-remissa ma tistax tintuża bħala tali: wara aċċess li waħda mill-periti għamlet fis-26 ta' Mejju, 2013, il-periti *ex parte* ħarġu rapport fl-1 t' Ottubru, 2013, li fih qalu li l-ħitan tar-remissa kienu mxarrba u dan anke wara illi saru xogħlijiet mill-imħarrek biex jilqa' għall-ilma[15]. Fix-xhieda tagħha waqt is-smigħ tal-kawża l-Perit tgħid illi meta marret fil-post, l-ilma kienu għadu jinstema' jgelgel. Hi tal-fehma illi ma kienx ilma tax-xita peress illi ma kinetx niżlet xita fil-jiem qabel marret tarah, u dehrilha li problema kien ilu hemm sa minn qabel ma l-atturi xtraw ir-remissa. Din il-fehma waslet għaliha għaliex fuq is-sit kien jidher illi, meta ttellgħet il-binja, kienu nbnew żewġ ħitan b'wisgħa bejniethom biex l-ilma jżomm bejn dawn iż-żewġ ħitan milli jidħol fl-ambjent mibni tal-blokka.[16] Hija tispjega illi r-relazzjoni bejn l-ilma li semgħet nieżel u l-kundizzjoni li kienet fih ir-remissa kienet tmur lil hinn minn kwistjoni ta' umdita`[17];

---

[8] Dok. "SG2", f'paġ 59 tal-proċess
[9] Xhieda tal-A.I.Ċ. Mario Grech f'paġ. 95 tal-proċess u Dok. "SG9", f'paġ. 74 tal-proċess
[10] Dok. "DVV", f'paġ. 30 tal-proċess
[11] Dokti. "DVV" u "GVY", f'paġġ. 30 u 78 tal-proċess
[12] Xhieda tal-Avukat Pio Valletta f'paġġ. 39 – 40 tal-proċess
[13] Dok. "DVV", f'paġ. 31 tal-proċess
[14] Dok. "GVY", paġ. 78 tal-proċess
[15] Dok. "SR", f'paġġ. 32 – 3 tal-proċess. Ix-xogħlijiet illi saru ġew indikati mill-imħarrek bil-lewn aħmar fil-pjanta Dok. "BE1", f'paġ. 81 tal-proċess
[16] Xhieda tal-A.I.Ċ. Patricia Grech f'paġ. 48 tal-proċess
[17] *Ibid.* f'paġ. 51 tal-proċess

Illi b'sostenn għat-talba għal-likwidazzjoni tad-danni, l-atturi jressqu diversi riċevuti u kopji ta' ċekkijiet bankarji[18] li juru ħlas illi sar minnhom marbuta max-xiri tar-remissa u n-nefqiet tax-xogħlijiet li saru fl-appalt;

Illi min-naħa tagħhom l-imħarrkin jgħidu illi l-problema tal-ilma ħareġ fis-sena 2008[19], meta raw li bdew jiffurmaw għadajjar kbar fil-livell ta' taħt l-art li kienu pjuttost fondi. L-imħarrkin għamlu kuntatt mal-Korporazzjoni għas-Servizzi ta' l-Ilma fejn min-naħa tagħha wettqet testijiet[20] biex tara mnejn kien ġej l-ilma. Mill-aċċertamenti li saru, ma nstabx tarf tal-problema u lanqas minn fejn kien qiegħed jidħol l-ilma[21]. L-imħarrkin jisħqu li l-atturi kienu jafu b'din il-qagħda sa minn qabel ma sar il-kuntratt. Il-ħitan kienu juru li huma mxarrbin[22], tant li filwaqt illi fl-appalt kienu ntrabtu illi jagħtu żewġ passati żebgħa, spiċċat saret waħda biss għaliex il-ħitan kienu mxarrba u ż-żebgħa ma setgħetx taqbad[23]. Dan ġara fiż-żmien wara li kien sar l-att tal-konvenju u qabel ma kien pubblikat l-att nutarili ta' xiri-u-bejgħ. L-imħarrkin jaċċettaw li x-xogħlijiet tal-*culverts* bdew wara li ġie iffirmat il-kuntratt, u tlestew bejn Marzu u April tas-sena 2012[24], u jgħidu li l-problema tal-ilma issa ssolva[25]. L-imħarrek jgħid illi lill-attriċi kien qalilha l-ewwel darba bil-problema tal-ilma dak in-nhar meta resqu fuq il-kuntratt[26], filwaqt illi l-Perit Mario Grech li kien is-sieħeb fix-xogħol mal-imħarrek sar jaf bil-problema li kienu qed iġarrbu l-atturi wara li kien sar il-bejgħ[27]. Il-problema li kellha l-attriċi kienet tixbah dak li seħħ f'remissi oħrajn mill-istess blokka bini: kemm hu hekk, l-imħarrkin (fl-atti tal-konvenju u fil-kuntratti ma' terzi) kienu semmew il-problema marbuta mat-tnixxija tal-ilma.[28] Madankollu, din il-kundizzjoni ma ssemmietx fil-konvenju u lanqas fil-kuntratt bejn l-partijiet;

Illi l-Qorti sejra tgħaddi biex tqis l-aspetti ta' dritt li jsawru l-każ li għandha quddiemha. Ladarba l-atturi għażlu r-rimedju redibitorju, li huwa wieħed mir-rimedji mogħtija lix-xerrej mil-liġi, il-konsiderazzjonijiet li jridu jsiru huma tabilfors marbutin mas-sura ta' rimedju ġudizzjarju li huma fittxu. Huma jgħidu li din l-azzjoni redibitorja ressquha fuq il-bażi li n-nuqqasijiet jew difetti ma kinux jidhru fil-waqt li kien sar il-kuntratt u li mbagħad irriżultaw wara li kien sar ix-xiri;

Illi l-imħarrkin iressqu bħala eċċezzjoni ewlenija dak li jipprovdi l-artikolu 1425 tal-Kodiċi Ċivili illi l-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru, illi x-xerrej

[18] Dokti. "SG3" sa "SG10", f'paġġ. 60 – 76 tal-proċess
[19] Xhieda tal-imħarrek f'paġġ. 83 u 92 tal-proċess
[20] Dok. "BE1", f'paġġ. 101 – 3 tal-proċess
[21] Pag. 83 tal-proċess
[22] Pag. 89 tal-proċess
[23] Pag. 86 tal-proċess
[24] Pag. 88 tal-proċess
[25] Tweġiba Maħlufa f'paġ. 15 tal-proċess
[26] Paġ. 89 tal-proċess
[27] Paġ. 87 tal-proċess
[28] Dokti. "BE2" u "BE3", f'paġġ. 104 – 111 tal-proċess

seta' jsir jaf bihom waħdu. L-imħarrkin, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom[29], jgħidu li mill-apprezzament tal-provi mressqa joħroġ ċar illi l-problema tal-ilma kien jidher sa min qabel ma sar l-att tal-konvenju. Għaldaqstant, jgħidu li l-azzjoni attriċi hija insostenibbli u improponibbli għaliex l-atturi kienu jafu bid-difett sa minn żmien qabel il-kuntratt. Min-naħa tagħhom, l-atturi jgħidu illi kien biss f'Settembru ta' wara li sar il-kuntratt illi ġew wiċċ'imb wiċċ mal-problema tat-tnixxija u d-dħul tal-ilma u stagħdir fir-remissa u li fil-bosta drabi illi marru fil-post qabel ma resqu fuq il-kuntratt ta' akkwist f'Ġunju, ma raw ebda għadajjar ta' ilma jew ħitan imxarrba. Għaldaqstant, jisħqu li d-difett ma kienx wieħed li jidher b'mod li x-xerrej seta' jsir jaf bih waħdu;

Illi l-azzjoni redibitorja hija wieħed mir-rimedji mogħtija mil-ligi lix-xerrej fir-rabta li l-bejjiegħ tiegħu għandu li jiggarantixxi li 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[30];

Illi l-imsemmija azzjoni 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 (bħalma hu dan il-każ), 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 jekk tkun immobbli;

Illi l-elementi tal-azzjoni rexissorja magħżula mill-atturi jikkonsistu (a) f'bejgħ format ta' ħaġa milquta b'difett li jkun (b) gravi u serju, li (ċ) jkun mistur, u (d) li jkun diġa` jeżisti fil-waqt tal-bejgħ. Biex jista' jingħad li d-difett ikun serju, irid jew ikun tali li, minħabba fih, il-ħaġa mixtrija ma tibqax aktar tajba għall-għan li għalih inxtrat (dan jissejjaħ difett gravi oġġettiv), jew inkella d-difett ikun tali li, kieku x-xerrej kien jaf bih, ma kienx iħallas għall-ħaġa daqskemm fil-fatt ikun ħallas biex kisibha (dan jissejjaħ difett gravi suġġettiv). X'aktarx li, għall-finijiet tal-azzjoni redibitorja, id-difett irid ikun oġġettivament serju. 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[31]. 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,

[29] Pag. 141 tal-process
[30] Art. 1424 tal-Kap. 16
[31] Art. 1425 tal-Kap 16

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 jaqa' fuq il-parti attriċi li tipprova li l-ħaġa mibjugħa kienet milquta minn difett moħbi fil-waqt tal-ftehim, u daqstant ieħor trid turi li d-difett kien tassew wieħed moħbi[32]. Il-fatt li l-bejjiegħ ma jkunx huwa wkoll jaf li l-ħaġa hija milquta b'difett li ma jidhirx ma jnaqqas xejn mill-obbligu tiegħu li jiggarantixxi l-ħaġa mibjugħa[33]. Iżda jekk jintwera li huwa kien jaf bih u ma tkellimx, ikun irid jagħmel tajjeb ukoll għad-danni li jkun ġarrab ix-xerrej minħabba f'dak is-skiet tal-bejjiegħ[34]. Il-bejjiegħ ibati t-telf tal-ħaġa jekk din tinqered minħabba d-difett[35], sakemm il-qerda ma sseħħx b'aċċident[36] jew minħabba l-fatt tax-xerrej, f'liema każi t-telf ibatih l-istess xerrej;

Illi jitqies bħala "difett" kull abnormalita`, imperfezzjoni, ksur jew avarija li tnaqqas mill-ħaġa mibjugħa l-użu sħiħ li kienet maħsuba li twettaq[37]. Min-naħa l-oħra, huwa redibitorju dak id-difett li jolqot **b'mod rilevanti** jew il-mod kif il-ħaġa mixtrija taħdem jew taqdi, jew il-prezz tagħha[38]. Għalhekk, 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[39]. 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[40]. Min-naħa l-oħra, is-sejba tad-difett mistur trid tkun waħda effettiva u sħiħa "*fis-sens li x-xerrej ikollu ċ-ċertezza objettiva, u mhux is-sempliċi suspett, tad-difett*"[41];

Illi skond il-Kodiċi Ċivili, il-bejjiegħ għandu fuq kollox żewġ obbligi, jiġifieri, li jikkunsinna u li jiggarantixxi l-ħaġa mibjugħa[42]. Il-garanzija hija għall-pussess paċifiku u għad-difetti li ma jidhrux[43]. Dejjem skond l-istess Kodiċi, difetti li jidhru huma dawk li x-xerrej seta' jaf bihom waħdu.[44] 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[45];

---

[32] P.A. NC **28.1.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Mark Farruġia et. vs Michael A. Williams et***
[33] Artt. 1426 u 1429(2) tal-Kap 16
[34] Art. 1429(1) tal-Kap 16
[35] Art. 1430(1) tal-Kap 16
[36] Art. 1430(2) tal-Kap 16
[37] App. Ċiv. **29.1.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Petroni noe*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.279**)
[38] Torrente *Manuale di Diritto Privato*, (9ª Ediz), par. 319, paġġ. 522-3
[39] P.A. NC **23.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Mifsud et vs Joseph Sant et*** (mhix appellata)
[40] P.A. **4.11.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Moore noe vs Falzon et*** (Kollez. Vol: **XLI.ii.1134**)
[41] App. Kumm **9.6.1969** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Florian vs Rosario Desira*** (mhux pubblikata)
[42] Art. 1378 tal-Kap 16
[43] Artt. 1408 u 1424 tal-Kap 16
[44] Art. 1425 tal-Kap 16
[45] P.A. TM **20.10.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Barbara vs Joseph Camenżuli et*** (mhix appellata)

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*[46]"[47]. 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[48];

Illi fil-kaz li l-Qorti għandha quddiemha, ħareġ li d-difett ikkawżat bit-tnixxija tal-ilma wassal biex ir-remissa ma tistax tintuża għall-għan li għalih inxtrat, kif ukoll illi naqqas sewwa l-valur tagħha. F'dan ir-rigward din il-Qorti tistrieħ fuq ix-xhieda tal-Perit *ex parte* Patricia Grech u r-rapport li ħejjiet sena wara li nfetħet il-kawża minn fejn joħroġ wkoll illi d-difett tad-dħul tal-ilma baqa' jissussisti sa wara l-bejgħ u saħansitra matul iż-żmien li l-kawża kienet miexja. Il-Qorti tqis li x-xhieda tal-imsemmi Perit Grech tikkostitwixxi prova li l-Qorti tista' toqgħod fuqha[49] u tinnota li l-imħarrkin ma ikkontestawhiex dik ix-xhieda. L-imħarrkin, min-naħa tagħhom, ma jikkontestawx li hemm problema tad-dħul tal-ilma fil-post: għall-kuntrarju, jgħidu li l-problema kien ilu jeżisti sa mis-sena 2008 u li kien wieħed akut;

Illi fir-rigward illi d-difett kien moħbi, huwa u jibqa' dejjem prinċipju tad-dritt li l-parti attriċi f'kawża għandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi għat-talbiet tagħha b'mod li jekk tonqos li tagħmel dan iwassal għall-ħelsien tal-parti mħarrka.[50] Illi mix-xhieda tal-Perit Patricia Grech jirriżulta illi l-problema kien jeżisti sa minn żmien meta bdiet tittella' l-binja, tant illi l-imħarrkin ippruvaw jaħsbu għaliha billi, fil-livell ta' taħt l-art, inbnew żewġ ħitan b'nifs bejniethom biex l-ilma jżomm bejn dawn iż-żewġ ħitan u ma jidħolx fil-parti mibnija. L-istess Perit tikkonferma illi meta marret fuq il-post f'April 2013 sabet illi l-ħitan kienu mxarrba għasra u fi stat ħażin. Dan iwassal biex il-Qorti tqis illi l-

[46] Aubry et Rau, IV, para. 355 *bis*, nota 8, p 387; Laurent XIV, n. 284; Guillouard, I., n. 431. Contra: Duranton, XVI, n. 310
[47] Baudry-Lacantinerie, Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile, Della Vendita e Della Permuta § 418.
[48] 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)
[49] Art. 563A tal-Kap 12
[50] App. Inf. JSP **12.1.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Hans J. Link et vs Raymond Merċieca***

problema kien tassew jeżisti qabel ma l-partijiet resqu fuq il-kuntratt u baqa' jissussisti wara wkoll, minkejja l-intervent li sar mill-imħarrkin li jitqattgħu t-trinek u jintagħmlu l-'*culverts*' biex jilqgħu l-ilma li jnixxi u jġorruh 'il barra mill-parti mibnija;

Illi quddiem dawn il-kostatazzjonijiet, il-Qorti ssib li r-remissa kienet tassew milquta minn difett serju u li l-problema ma kienx tneħħa, minkejja l-interventi rimedjali li saru;

Illi jifdal għaldaqshekk illi l-Qorti tistħarreġ jekk l-atturi setgħux ikunu jafu waħidhom bl-imsemmi difett. Biex azzjoni bħal dik imressqa mill-atturi tintlaqa', in-natura apparenti jew okkulta ta' difett għandha titqies b'rabta mal-ħila u konjizzjoni tal-bniedem, u mhux biżżejjed biex id-difett jitqies bħala wieħed li jidher li s-sussistenza tiegħu tista' tiġi rilevata minn bniedem tal-arti jew perit.[51] Il-kriterju determinanti huwa jekk ix-xerrej setax waħdu jsir jaf bid-difett[52]. Il-ligi ma titlobx għaqal straordinarja min-naħa tax-xerrej, iżda titlob biss li minn spezzjoni xierqa tal-fond b'attenzjoni ordinarja, wieħed ma jkunx jista' jirrileva l-eżistenza tad-difett. Fi kliem ieħor, id-diliġenza mistennija hija dik ta' *bonus paterfamilias* da parti tax-xerrej, meħud b'qies in-natura u l-użu tal-istess ħaġa li hija l-oġġett tal-bejgħ u taċ-ċirkostanzi tal-kuntratt[53];

Illi din il-Qorti ssibha bi tqila illi taċċetta t-teżi tal-imħarrkin illi l-atturi daħlu fuq il-kuntratt bl-għarfien sħiħ tal-eżistenza tad-difett li minnu jilmintaw f'din il-kawża. Din il-fehma toħroġ ukoll billi l-istess imħarrkin naqsu li jħarsu lilhom infushom fuq il-kuntratt kontra l-eventwalita` illi n-nuqqasijiet ma jittranġawx għas-sodisfazzjon tal-atturi (bħalma jgħidu li sar f'xi kuntratti oħrjn li saru ma' ħaddieħor), f'liema każ l-imħarrkin kellhom jieħdu lura r-remissa. Il-Qorti lanqas ma tifhem xi ħtieġa ħass l-imħarrek li jgħid lill-atturi bin-nuqqasijiet li kien hemm fir-remissa dak in-nhar tal-kuntratt, jekk tassew, kif jisħaq hu, id-difett kien jidher daqshekk;

Illi għalhekk, il-Qorti hi tal-fehma illi l-fatt illi l-att tal-konvenju u l-kuntratt huma għal kollox siekta fuq il-problemi li kien qed jikkawża d-dħul tal-ilma fir-remissa meta l-imħarrek band oħra jispjega li l-ilmijiet fil-livell ta' taħt l-art kienu ilhom iħassbuh u ta' wġigħ ta' ras biex jara mnejn kienu ġejjin, jikkontradixxi għal kollox il-verzjoni mressqa mill-imħarrkin dwar din il-biċċa. Minħabba f'hekk u f'raġunijiet oħrajn li ssemmew qabel, il-Qorti ssib li għandha aktar toqgħod fuq il-verżjoni tal-atturi fejn jgħidu illi, sa dakinhar illi resqu fuq il-kuntratt, ma kienu raw xejn ħażin fir-remissa li seta' jħassibhom jew jiftħilhom għajnejhom b'dak li kien hemm mistur;

[51] App. Ċiv. **6.2.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Odette Grixti et vs Mario Rodgers et***
[52] App. Ċiv. **28.3.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Bogoljub Sanjic et vs Scolastica Cachia***
[53] P.A. TM **20.10.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Barbara vs Joseph Camenzuli***

Illi l-fatt li l-parti mħarrka ressqet verżjoni li ma taqbilx ma' dik imressqa mill-parti attriċi ma jfissirx li l-parti attriċi naqset mill-obbligu tal-prova, għaliex jekk kemm-il darba l-provi ċirkostanzjali, materjali jew fattwali jagħtu piż lil dik il-verżjoni tal-parti attriċi, l-Qorti tista' tagħżel li toqgħod fuqha u twarrab il-verżjoni tal-parti mħarrka;

Illi għaldaqstant, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti qegħda tasal għall-fehma illi l-verżjoni tal-atturi hija aktar ta' min joqgħod fuqha u għalhekk issib li l-ewwel żewġ talbiet attrici huma mistħoqqa u sejra tilqagħhom;

Illi dwar it-tieni talba attriċi l-Qorti tosserva li hija ser tilqagħha kif saret. Minħabba li l-oġġett tal-bejgħ kien ġid immobbli, il-liġi titlob il-pubblikazzjoni ta' kuntratt pubbliku. Hekk messu ntalab biex l-azzjoni rexxissorja mnedija mill-atturi tista' titwassal fejn iridu huma. L-atturi ma talbux dan u l-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tindaħal hi f'ħaġa bħal din mingħajr ma tkun qiegħda tilqa' lil hinn minn dak minnha mitlub ('*ultra petita*');

Illi l-atturi jressqu wkoll talba għad-danni mġarrbin minnhom b'konsegwenza tal-azzjoni tal-imħarrkin. Din it-talba hija f'lokha, għaliex hija rimedju li l-liġi tagħtih lil xerrej fejn jintwera li l-bejjiegħ kien jaf bid-difett mistur fiż-żmien tal-kuntratt[54]. Għall-finijiet ta' din it-talba, l-atturi ressqu prospett bil-ħlasijiet illi saru minnhom marbuta max-xiri tar-remissa u biex saru x-xogħlijiet appaltati[55]. F'dan ir-rigward, l-atturi seħħilhom jippruvaw li n-nefqiet kollha li daħlu għalihom jitilgħu għal dsatax il-elf, mija u sittax-il ewro (€19,116);

Illi l-imħarrkin ma jmieru xejn minn dawn il-pretensjonijiet, li, kif wieħed jista' jara, huma sostnuti b'kopji tal-irċevuti jew *cheques* jew *bankers' drafts* li jsejsuhom;

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li t-tielet u r-raba' talbiet attriċi huma tajbin u sejra tilqagħhom ukoll;

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

Tiċħad l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet attriċi bħala mistħoqqa u ssib illi r-remissa mixtrija mill-atturi bil-kuntratt pubbliku tas-17 ta' Ġunju, 2011, fl-atti tan-Nutar

[54] Art. 1429(1) tal-Kap 16
[55] Dok "SG10", f'paġ. 76 tal-proċess

Dottor Alexander Joseph Sceberras Trigona kienet milquta minn difett mistur serju li l-atturi ma kinux jafu bih qabel il-kuntratt tal-akkwist u tordna lill-imħarrkin jieħdu lura l-istess remissa u jroddu lill-atturi s-somma ta' ħdax-il elf u sitt mitt euro (€ 11,600) imħallsin bħala l-prezz tal-bejgħ, flimkien mal-imgħaxijiet legali b'seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tillikwida d-danni mġarrbin mill-atturi fl-ammont ta' sebat elef ħames mija u sittax-il euro (€7516);

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tordna lill-imħarrkin iħallsu lill-atturi l-ammont ta' sebat elef ħames mija u sittax-il euro (€7516) bħala danni hekk likwidati, flimkien mal-imgħaxijiet legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv; u

Tordna li l-imħarrkin iħallsu **l-ispejjeż tal-kawża.**

Moqrija

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

27 ta' Marzu, 2018

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

27 ta' Marzu, 2018