FIT - TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

Gudikatur: Dr. Philip M. Magri LL.D; M.A. (Fin.Serv); M.Phil (Melit)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 4 ta' Dicembru, 2020

Talba Nru: 84/2020 PM1

Federico Belelli (K.I. Taljana AU6831257)

Vs

Ruben Belli (ID 408065(M)) u Lucy Belli (ID 143966(M))

It-Tribunal,

Ra l-avviz fl-ismijiet premessi pprezentat fil-hdax (11) ta' Mejju, elfejn u ghoxrin (2020) li permezz tieghu l-attur talab, ghar-ragunijiet hemmhekk premessi, li dan it-Tribunal jikkundanna lill-konvenuti ihallsu lill-attur is-somma ta' elf, erbgha mija u sebgha u hamsin euro u tletin centezmi (€1457.30) u dan prevja kull provvediment jew dikjarazzjoni ohra bl-ispejjez u bl-imghax sal-jum tal-hlas effettiv kontra l-konvenuti.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess avviz senjatament kopja tal-kuntratt datat tmienja u ghoxrin (28) ta' Dicembru, elfejn u sbatax (2017) (a fol. 4 et. seq. tal-process),

ritratti tal-fond mertu tal-kawza (a fol. 9 et. seq. tal-process) u l-hsara allegata mill-attur u ricevuti ta' hlas fir-rigward tat-tiswijiet (a fol. 14 et. seq.tal-process)

Ra r-risposta tal-konvenuti li, permezz taghha gie eccepit,

1. Illi preliminarjament il-proceduri huma irritwali u dan stante illi una volta si tratta ta' bejgh l-attur kellu jinkwadra l-pretensjonijiet tieghu taht l-azzjonijiet kontemplati mil-ligijiet relattivi ghall-istatut tal-bejgh u mhux kuntratti in generali. Ghalhekk l-attur kellu jipprocedi b'kawza ta' *actio aestimatoria* jew *actio redhibitoria*.
2. Illi, minghajr pregudizzju u preliminarjament ukoll l-azzjoni hjija perenti bid-dekors ta' sena kif kontemplata fl-art. 1431 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta
3. Illi, minghajr pregudizzju wkoll l-azzjoni hija preskritta bid-dekors ta' sentejn skont l-artikolu 2153 tal-Kap. 16.
4. Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante illi l-fond inbiegh *tale quale* kif jirrizulta mill-kuntratt relattiv tal-bejgh li sar fit-28 ta' Dicembru, 2017.
5. Illi minghajr pregudizzju wkoll il-fond ma kellu l-ebda hsarat, kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' din il-kawza, u kwalunkwe hsara li jista' hemm issa jistghu ikunu biss rizultat tal-agir tal-attur f'dawn l-ahhar sentejn u nofs.
6. Illi minghajr pregudizzju, id-danni pretizi qed jigu kkontestati u jridu jigu ppruvati.
7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-nota tal-konvenut datata 9 ta' Lulju, 2020 li permezz taghha irrileva li r-risposta ghat-talba fl-ismijiet premessi giet ipprezentat kemm f'isem Reuben Belli u kif ukoll f'isem il-konvenuta l-ohra martu Lucy Belli.

Ra n-nota tal-attur datata 6 t'Awwissu, 2020 b'anness l-affidavit tieghu (a fol. 25 et. seq. tal-process).

Sema' x-xhieda ta' Alfonso Giuseppe Insulla waqt is-seduta tal-14 ta' Settembru, 2020 (a fol. 28 et. seq. tal-process).

Sema' x-xhieda tal-Perit Paul Camilleri u wkoll tal-attur waqt is-seduta tad-19 t'Ottubru, 2020 (a fol. 34 et. seq. tal-process).

Ra n-nota tal-konvenut datat 20 t'Ottubru, 2020 b'anness l-affidavit tieghu u dokumenti ohrajn (a fol. 36 et. seq. tal-process).

Sema' x-xhieda tal-konvenut waqt is-seduta tal-20 ta' Novembru, 2020.

Sema' t-trattazzjoni orali tal-avukati tal-partijiet waqt l-istess seduta tal-20 ta' Novembru, 2020.

Ha konjizzjoni tac-cirkostanzi kollha tal-kaz.

Ra li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra

Illi l-azzjoni odjerna tirrigwardja talba da parti tal-attur ghar-rifuzjoni tas-somma ta' elf, erba' mija u sebgha u hamsin euro u tletin centezmi (€1457.30) rapprezentanti tnaqqis ta' prezz tal-proprjeta` mixtrija minnu wara l-iskoperta ta' allegati difetti latenti fis-soqfa tal-banju. Tali tnaqqis huwa ekwivalenti ghall-ispiza allegatament inkorsa minnu sabiex iwettaq ir-riparazzjonijiet relattivi.

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti jikkontendu li l-proceduri huma irritwali u dana peress li l-attur kellu jipprocedi b'kawza ta' *actio aestimatoria* jew *actio redhibitoria*. Skont kif verbalizzat waqt is-seduta tal-20 ta' Novembru, 2020 l-avukat tal-attur ikkjarifika, fuq mistoqsija tat-Tribunal, illi l-kawza odjerna kienet qed issir a bazi ta' allegat ksur tal-garanzija ta' difetti latent. Effettivament jirrizulta car mill-avviz tat-talba li kif hemmhekk jinsab kjarament dikjarat, ghalkemm is-somma mitluba – kif inghad – tirrapprezenta l-valur tax-xogholijiet ta' tiswija, "*l-Attur li kieku kien konsapevoli ta' dawn id-difetti fis-soqfa li kienu mohbija wara s-suffitti tal-kamar tal-*

banju kien certament jofri prezz izghar fil-mument meta xtara l-fond de quo". Hekk ukoll, permezz tal-affidavit tieghu l-istess attur jikkontendi li:

> "*Had I known with these two problems to the bathroom ceilings I would have certainly pointed it out to the respondents as I did with other issues that I had observed before the sale and would have certainly tendered a lower purchase price to take into account the reparatory works that were required.*"(para 11 tal-istess affidavit).

Wiehed jifhem allura li t-talba odjerna hija intiza li tinkwadra ruhha, kif dikjarat mill-avukat tal-istess attur, bhala azzjoni stimatorja fejn il-prezz izghar offrut jigi determinat mill-valur tat-tiswija tal-hsara u cioe` bir-rizarciment tas-somma mitluba. F'dan ir-rigward il-**Kodici Civili** jipprovdi s-segwenti:

> *1424. Il-bejjiegħ hu obbligat jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa illi jagħmluha mhux tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar, li kieku kien jaf bihom. Il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru.*
>
> *1425. Il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru, illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu. Il-bejjiegħ iwieġeb għad-difetti li ma jidhrux.*
>
> *1426. Iżda, huwa jwieġeb għad-difetti li ma jidhrux, ukoll jekk ma kienx jaf bihom, kemm-il darba ma jkunx ftiehem li, f'dan il-każ, m'għandux ikun obbligat għal ebda garanzija.*
>
> *1427. Fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 1424 u 1426, ix-xerrej jista' jagħżel, billi jiġi 'l quddiem bl-azzjoni redibitorja, li jagħti lura l-ħaġa u jitlob ir-radd tal-prezz, inkella, billi jiġi 'l quddiem bl-azzjoni stimatorja, li jżomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċamill-prezz li tiġi stabbilita mill-qorti.*

It-Tribunal jinnota li l-avviz kif redatt bl-ebda mod ma jaghmel xi referenza ghal likwidazzjoni jew kumpens ta' danni jew ghal xi rimedju iehor li m'huwiex kjarament dak tal-azzjoni stimatorja naxxenti minn allegat ksur tal-garanzija ta' difetti latenti.

Għaldaqstant, tenut kont tali natura cara tal-azzjoni odjerna, it-Tribunal ser jichad l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet kif sollevati mill-konvenuti.

Illi fir-rigward tal-azzjoni stimatorja jinsab deciz is-segwenti:

> "*Id-difetti li l-bejjiegh huwa obbligat li jaghmel tajjeb ghalihom irid ikunu "ma jidhrux" u tali lil-haga "jghamluha mhux tajba ghall-uzu li ghalih hija mahsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar, li kieku kien jaf bihom".*
>
> *Illi in-nozzjoni ta' "difett" ghall-finijiet ta' dan l-artikolu gie defenit mill-Qrati lokali bhala li jikkomprendi "kull annormalita' jew imperfezzjoni, u kull gwast jew avarija li tigi riskontrata fil-haga u li, aktar jew anqas, tnehhilha l-attitudini ghall-uzu jdew l-bonta' jew l-integrita' taghha" Il-vizzji jew id-difetti jridu jkunu gravi, okkulti u pre-ezistenti.*
>
> *Ingredjent iehor li ghandu jirrikorri sabiex tirnexxi l-actio aetimatoria hija li d-difetti li minnhom qed jilmenta l-attur ikunu "ma jidhrux" ossia latenti.* ***<u>Fi kliem iehor, id-difetti jridu jkunu tali li anki b' ezami serju u mghamul bid-diligenza normali, xorta wahda tkun tesisti l-impossibilita' li jigu skoperti.</u>***" (**Carmel Mifsud et. v. Joseph Sant et.** deciza mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-23 t'April, 2004 – enfazi mizjuda)

Illi permezz tat-tieni eccezzjoni taghhom, l-istess konvenuti jikkontendu, preliminarjament ukoll, li l-azzjoni hija perenta bid-dekors ta' sena kif kontemplata fl-art. 1431 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Effettivament l-artikolu imsemmi jipprovdi testwalment is-segwenti:

> "*(1) L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqgħu bil-preskrizzjoni, għal dawk li huma immobbli, bl-egħluq ta' sena minn dak in-nhar tal-kuntratt, u, għal dawk li huma ħwejjeġ mobbli, bl-egħluq ta' sitt xhur minn dak in-nhar tal-kunsinna tal-ħaġa mibjugħa.*

(2) Iżda, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-ħaġa, iż-żminijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizzjonima jibdewx igħaddu ħlief minn dak in-nhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett.

(3) Iż-żminijiet tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmija jimxu kif jingħad fl-artikolu 1407(2)."

Ghaldaqstant, tenut kont tal-principji surreferit, jinkombi fuq it-Tribunal l-obbligu sabiex jiddetermina jekk effettivament jistax jinghad li l-attur *qua* xerrej seta' jikxef id-difett (li jrid ikun ma jidhirx) tal-haga entro t-terminu ta' sena indikat fl-art. 1431 sopracitat. F'dan ir-rigward l-attur ta x'jifhem illi huwa iddetermina l-ezistenza tal-hsara mertu tal-kawza odjerna biss wara li ikkummissjona lil Alfonso Giuseppe Insulle sabiex iwettaq xi xogholijiet ta' ristrutturazzjoni. Kien fil-kuntest ta' tali xogholijiet li, skont l-attur, giet skoperta l-hsara mertu ta' din il-kawza.

Illi jinsab inkontestat illi l-kuntratt ta' bejgh tal-proprjeta` gie ppubblikat fit-28 ta' Dicembru, 2017 u li kwindi minn tali data il-pussess tal-istess proprjeta` ghadda esklussivament f'idejn l-attur. Huwa daqstant iehor inkontestat li, skont ix-xhieda tal-attur, huwa intebah bill-hsara wara li gie avzat b'dan mill-imsemmi Insulle ghall-habta tad-19 ta' Dicembru, 2019 u cioe` kwazi sentejn wara l-akkwist tal-fond.

Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal ma jistax ma jikkunsidrax li l-hsara rizultanti kienet effettivament koperta minn suffitt illi kien jahbiha. Mandanakolli t-Tribunal huwa tal-fehma li tali fattur m'huwiex wahdu sufficjenti sabiex jirrendi d-difetti latenti ghaz-zmien kollu li baqa' stallat tali suffitt sakemm inqala' minn postu u giet skoperta il-hsara. Huwa car li l-hsara koperta bis-suffitt kienet biss l-effett vizibbli ta' ingress ta' ilma li skont l-istess xhud prodott mill-attur, kien derivanti minn nuqqas ta' qlib fit-terrazzin. F'dan ir-rigward, ghandu jigi senjalat li filwaqt li l-attur xehed li Insulla kien gie inkarigat sabiex iwettaq xogholijiet ("*Towards December 2019 I had engaged Mr. Alfonso Insulla who has his own construction and plastering business in Malta to carry out works in the said maisonette. On one particular day which I recall it was the 19th December, 2019, Mr. Insulla whilst carrying out works at my house and since I was at work, he sent me a voice message on 'Whatsapp' and some photos showing a ceiling*

that was badly damaged with parts of concrete that fell from it." Affidavit tal-attur a fol. 26 tal-process), il-verzjoni offruta minn Insulle hija kemmxejn differenti:

> "(n)ghid li x-xoghol tieghi kien jirrigwardja **<u>problema li kien hemm fit-terrazzin fis-sens li kien qed jakkumula l-ilma. Jiena inizjalment kelli niddetermina x'kien qed jikkawza dan l-akkumular tal-ilma u deherli li dan kien rizultat tal-fatt li ma kellekx fejn l-ilma jista' jiccaqlaq u johrog 'il barra b'mod partikulari nghid li l-problema kienet tirrigwardja qlib ta' ilma. Nghid li l-problema kienet tikkoncerna parti partikolari tat-terrazzin fejn kien qed jakkumula l-ilma (…) Nghid li dan l-inkarigu kien gie moghti lili mill-attur u kien jirrigwardja l-proprjeta` tieghu. (…) Fuq mistoqsija tat-Tribunal nghid li probabilment din il-hsara kollha kienet ikkawzata wkoll mill-istess problema li kien hemm fit-terrazzin u cioe` mill-akkumulazzjoni tal-ilma t'hemmhekk</u>**" (enfazi mizjuda – fol. 29 et. seq. tal-process)

Kien allura konsegwenti ghall-inkarigu preciz moghti mill-attur lil Insulle li dan tal-ahhar iddetermina r-raguni wara l-problema li kien hemm u konsegwentement ghadda sabiex iwettaq ix-xogholijiet riparatorji.

Konsegwegwentement ghas-surreferit, lilhinn mill-effetti vizivi ta' tali perkolazzjoni partikolarment fuq is-soqfa tal-banji, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-fatturi li kienu qed iwasslu ghal tali dhul ta' ilma kellhom ikunu, u x'aktar kienu, ben evidenti ghall-attur ferm qabel inkariga lil Insulle proprju sabiex jiddetermina x'kien qed iwassal ghal tali problema. Mix-xhieda ta' Insulle jirrizulta kjarament li l-attur, f'xi zmien qabel l-inkarigu moghti lilu lil Insulle, kien diga` intebah li kien hemm problema ta' ilma li kien qed jakkumula fit-terrazzin. Ma tressqux provi mill-attur dwar meta effettivament intebah b'din il-problema, anzi – kif inghad - l-attur jipprova jaghti verzjoni kemmxejn differenti billi jipprova jaghti x'jifhem li kien Insulle li ntebah bil-hsara wahdu u fil-kuntest ta' diversi xogholijiet li huwa kien inkarigat iwettaq u minghajr ebda inkarigu espress moghti minnu lilu fil-problema ravvizata minnu. It-Tribunal isib li l-verzjoni moghtija minn Insulle hija certament dik aktar kredibbli u anzi jazzarda jghid li ma kien hemm ebda raguni sabiex l-attur ma jintebahx bil-hsara lamentata minnu ma' Insulle –

koncernanti l-akkumulazzjoni tal-ilma fit-terrazzin tieghu - ferm qabel Dicembru tas-sena 2019, x'aktarx mal-ewwel xita wara li kien akkwista l-fond. Il-fatt wahdu illi s-soqfa tal-banju kienu mghottija bis-suffitt ma jistax iservi bhala skuzanti ghan-nuqqas tal-attur li jiddetermina li l-ilma tax-xita kien qieghed evidentement jakkumula fit-terrazzin tieghu kawza n-nuqqas ta' qlib kif nutat minn Insulle u kwindi f'dak l-istadju jagixxi in linea mal-obbligi tieghu bhala *bonus paterfamilias* u jara jekk tali fattur kienx qed jirreka hsara ulterjuri fil-proprjeta` tieghu – inkluz billi jiddetermina fejn kien qed imur l-ilma li kien qed jakkumula fit-terrazzin u jekk kienx hemm allura hsara mohbija mis-suffitt. Certament l-attur ma jistax jippretendi illi t-terminu ta' dekandenza tal-azzjoni intentata minnu beda jiddekorri minn Dicembru 2019 semplicement ghaliex kien proprju f'dan iz-zmien li deherlu li kellu jinkariga lil Insulle sabiex jiddetermina l-kawza tal-hsara li, kif inghad, kellha tkun ben evidenti ghalih almenu minnufih wara x-xiri tal-post. L-inkarigu tieghu lil Insulle kien certament dipendenti fuq il-volonta` esklussiva tieghu u kwindi huwa car li, kieku ta kaz ghall-ilma li kien qed jakkumula fit-terrazzin u wkoll kieku tali inkarigu inghata minnu qabel, l-attur kien jiddetermina wkoll il-hsara fis-soqfa ferm qabel id-data li fiha huwa jghid li skopriha.

Ghat-Tribunal dan kollu huwa indikattiv tal-fatt illi, ai termini tal-art. 1431 tal-**Kodici Civili**, l-attur seta' jikxef l-ezistenza tad-diffett li kien qed iwassal ghall-hsara, fl-aghar ipotezi, ftit wara li huwa akkwista il-proprjeta` mertu tal-kawza.

Illi f'dan ir-rigward it-Tribunal ma jistax ma jaghmilx referenza wkoll ghall-decizjoni tal-Qrati Taghna fejn, similment ghall-kaz in ezami, l-effetti tal-hsara kienu wkoll jinsabu mghottija b'suffitt. Hemmhekk ukoll l-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Reuben Briffa et. v. Joseph Mallia** deciza fit-28 ta' Frar, 2002 waslet ghall-istess konkluzjoni raggjunta mit-Tribunal odjern billi kkunsidrat li hsarat vizibilment mohbija minn suffetti ghandhom jigu kkunsidrati bhala facilment ravvizzabbli jew almenu ravvizzabbli bl-uzu tad-diligenza ordinarja inkombenti fuq ix-xerrej:

> "*Illi ghalhekk kien fl-interess tal-istess atturi, li jekk huma kellhom xi dubju dwar x'kien hemm wara l-istess soffitt, u huma hassew li dan kien tant importanti anke ghall-konkluzjoni tal-istess bejgh, huma kellhom fl-ewwel*

lok jindigaw dwar l-istess qabel ma jixtru l-istess fond, iktar u iktar meta jidher li dan kien l-iskop primarju ghaliex huma hadu maghhom lill-perit taghhom sabiex jispezzjonaw listess fond qabel ma jixtruh. Dan in-nuqqas da parte tal-atturi ghalhekk ma huwa bl-ebda mod attribwibbli lill-konvenuti, u ghalhekk l-istess konvenuti ma jistghux jinzammu responsabbli ghall-istess, iktar u iktar meta tali fatt kien facilment jista' jigi kkonstatat."

Dan japplika *multo magis* fil-kaz in ezami tenut kont tad-difett li kellu jkun minnufih evidenti ghall-attur konsistenti mill-akkumular ta' ilma sostanzjali fit-terrazin.

Aktar minn hekk jinsab ukoll deciz mill-Qrati Taghna li:

"*Il-legislatur, bl-imsemmija disposizzjoni tal-ligi, ta zewg karattri distinti,wiehed konsistenti fl-apparenza esterjuri u manifesta tal-vizzju u l-iehor fil-possibilita' li fihal-kumpratur ikun jinsab li jsir jaf bihom jekk ikun ezamina l-haga bid-diligenza okkorrenti; jigifieri, biex vizzju jkun apparenti mhux necessarju li jkun jidher esterjorment b'mod hekk evidenti u aparti li immeddjatament jikkolpixxi lil dak li ljkun, imma hu bizzejjed li jkun jista' jigi konoxxut wara certu ezami.*

Il-legislatur, kwindi, implicitament jimponi lill-kumpratur l-obbligu li jivverifika l-istat u l-kondizzjoni tal-haga taht il-piena li ma jkunx jista' imbaghad jissolleva ebda reklam ghall-vizzju apparenti li minnhom il-haga tkun affetta; u din il-verifika ghandu jaghmilha bid-diligenza konsweta li juza l-bonus paterfamilias.u jekk ix-xerrej ma jkunx kapaci jivverifika hu personalment il-haga, ghall-inesperjenza jew imperizja tieghu, ghandu f'dan il-kaz jisserva jew jassisti ruhu minn persuna prattika u esperta; u jekk ma jaghmilx hekk ma jkunx jista' jghid li adempixxa dan l-obbligu tieghu."

Mela, allura, il-kliem tal-ligi li "x-xerrej seta' jkun jaf bihom wahdu" ma jfisrux li hu necessarju li d-difett jikkolpixxi l-ghajn izda li l-kumpratur ghandu jezaminal-haga u jivverifikaha u jekk ma jipprocedix ghall-verifika ma jkunx jista' jsostni li ma kienx jaf bil-vizzju ghaliex wiehed ikun jista' jirrispondi bil-ligi illi hu seta' wahdu jkun jaf bihom. Jekk ix-xerrej ma

jaghmilx l-ezami u l-verifika, ghandu jissaporti l-konsegwenzi tal-proprja negliglenza. Jekk il-kompratur seta' jikkonoxxi d-difett bil-verifika tal-haga, m'ghandux dritt ghall-garanzija." (**Michael Scerri v. Maximilian Zerafa** noe deciza mill-Onor. Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-3 t'Ottubru, 2003)

Ghandu jinghad ukoll b'zieda mas-surreferit u ai fini ta' kompletezza fir-rigward ta' kwalunkwe hsara li setghet kienet qed tigi mohbija mis-suffett fil-mument tal-bejgh li fil-kaz odjern ukoll jidher li l-bejgh sar soggett ghall-klawsola "*tale quale, as seen by the purchaser*" (klawsola 5 tal-kuntratt). F'dan ir-rigward ukoll jinsab deciz, ukoll fil-kuntest tas-sentenza hawn fuq diga` citata fl-ismijiet **Reuben Briffa et. v. Joseph Mallia** li:

"*Illi fit-tieni lok jidher li mill-kuntratt tal-akkwist dan il-fond gie mibjugh "tale quale" u ghalkemm huwa ormai pacifiku li tali frazi ma tistax tigi kkunsidrata a priori bhala li tezonera lill-vendituri mill-garanzija ta' difett latenti kif gie kemm-il darba affermat mill-Qrati nostrali inkluzi fis-sentenzi "Mario Debono et vs Anthony Portelli et" (P.A. FGC. 16 ta' Ottubru 1998 – LXXXII.iii.281; "Martin Bajada vs Anthony Paul Demajo nomine" K. JDC. 7 ta' Novembru 1988 – Vol. LXXII.iv.817; "Frances Attard vs Anthony Gatt" P.A. 10 ta' Novembru 1986; u "Gerald Mercieca et vs Emmanuele Zammit" A.K. 5 ta' Marzu 1979), min-naha lohra la darba f'dan il-kaz ma jirrizultax li kien hemm difetti latenti, tali klawsola ma taghtix protezzjoni lill-vendituri ghal dawk il-partikolaritajiet fl-oggett mertu tal-bejgh li l-istess xerrejja setghu jikkonstataw facilment, kemm ghaliex kienu apparenti, u kemm ghaliex setghu, b'ezami semplici u bi ftit aktar attenzjoni kif mistennija minn bniedem ta' diligenza ordinarja, jigu identifikati, bhal ma rrizulta li huwa l-kaz odjern*

(...) ma jidhirx li kien hemm xi ftehim jew garanziji moghtija mill-konvenuti li wara l-istess soffitt ma kienx hemm travi, u kemm ghaliex dan il-fatt setgha jigi facilment verifikat mill-atturi kif spejgat mill-perit ex parte tal-istess atturi, u kif ukoll peress li la darba ma jirrizultax li l-istess fond huwa adebit b'difett latenti, anzi jirrizulta li listess fond huwa strutturalment stabbli,

jidher li l-klawsola tale quale timmilita wkoll kontra t-tezi attrici għall-garanziji ulterjuri fuq dak li kien apparenti jew li setgħa faċilment b'attenzjoni ta' bniedem ta' diliġenza ordinarja jiġi konstatat, bħal ma huwa ovvjament il-każ odjern"

Għar-raġunijiet kollha surreferiti, it-Tribunal qiegħed jilqa' t-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Tenut kont tas-surreferit it-Tribunal ser jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti.

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeċiedi dan il-każ billi filwaqt li jiċħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuti, jilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari, isib li l-azzjoni odjerna hija perenta a tenur tal-art. 1431 tal-**Kodiċi Ċivili**, jilqa' wkoll ir-raba' eċċezzjoni fir-rigward tal-ħsara fis-saqaf tal-banju u filwaqt li jastjeni mill-jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet, jiċħad it-talba attriċi bl-ispejjez jiġu sopportati in kwantu għal kwart (1/4) mill-konvenut u għar-rimanenti tlett kwarti (3/4) mill-attur.

Avukat Dr. Philip M. Magri LL.D. M.A. (Fin. Serv.) M.Phil.

Ġudikatur