PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 725/2015 MS

Paul William Waltzing u
martu Andrea Mary Waltzing

Vs.

Joseph Edmond magħruf bħala Jesmond Mejlaq
u martu Anna-Marie Mejlaq

Illum, 23 ta' Jannar, 2024

Kawża Numru: 3

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors maħluf preżentat mill-atturi fid-29 ta' Lulju 2015, li bih, wara li ppremettew kif ġej, u ċjoè li:

> Permezz ta' kuntratt ta' self, bejgħ u xiri fl-atti tan-Nutar Dottor Rachel Busuttil ta' nhar l-1 ta' Awwissu, 2014, l-esponenti xtraw u akkwistaw mingħand il-konvenuti s-"semi-detached maisonette" li jinstab fil-"ground floor level", mingħajr numru uffiċjali, bl-isem "Kaless", fi Triq Wied Għollieqa, kantuniera ma' Wied Għollieqa Lane, fil-Kappara, fil-limiti ta' San Ġwann u l-garaxx internament immarkat bin-numru tlieta (3) mingħajr l-arja tiegħu, li

jinstab f'livell ta' "semi-basement" aċċessibbli minn "drive in" komuni u rampa minn Triq Wied Għollieqa, Kappara, limiti ta' San Ġwann, kif aħjar deskritti fl-istess kuntratt, kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument PWW1";

L-immobbli akkwistati mill-esponenti mingħand il-konvenuti huma affetti minn vizzju redibitorju li jnaqqas daqshekk il-valur tagħhom illi l-esponenti kienu joffru prezz iżgħar li kieku kienu jafu b'dawn id-difetti;

Dawn id-difetti jikkonsistu, fost l-oħrajn, f'difetti fis-sistema ta' l-ilma u l-elettriku u f'infestazzjoni ta' "termites" jew insetti oħra, fost l-oħrajn, fil-"wood paneling", "parquet flooring", xambrelli u bibien fl-immobbli akkwistat u fl-għamara li tinstab fl-istess;

L-esponenti għandhom raġuni għalxiex jemmnu illi l-konvenuti kienu jafu bid-difetti fl-immobbli minnhom mibjugħa lill-esponenti iżda fil-mument tal-bejgħ ma qalu xejn dwarhom lill-esponenti;

Għalhekk kellha ssir dina l-kawża;

Dawn il-fatti l-esponenti jafuhom personalment;

għaddew biex jitolbu lil din il-qorti sabiex, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u illi jingħataw il-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-immobbli minnhom akkwistati mingħand il-konvenuti huma affetti minn vizzju redibitorju, kif fuq premess u kif ser jirriżulta ulterjorment matul it-trattazzjoni ta' din il-kawża, li jnaqqas daqshekk il-valur tagħhom illi l-esponenti kienu joffru prezz iżgħar li kieku kienu jafu b'dawn id-difetti;

ii. Tistabbilixxi dik il-biċċa mill-prezz imħallsa mill-esponenti lill-konvenuti li għandha tiġi mogħtija lura mill-konvenuti lill-atturi minħabba dawn id-difetti moħbija;

iii. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu lill-esponenti s-somma hekk likwidata;

iv. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti kienu jafu bid-difetti fl-immobbli minnhom mibjugħa lill-esponenti u għalhekk huma responsabbli għad-danni kollha illi sofrew l-esponenti; tillikwida dawn id-danni u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-esponenti d-danni hekk likwidati.

2. Illi l-konvenuti kkontestaw it-talbiet tal-atturi b'risposta maħlufa li ġiet minnhom preżentata fil-31 t'Awwissu 2015[1], u li permezz tagħha eċċepew illi:

> Preliminarjament l-azzjoni attriċi hija perenta ai termini tal-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili.
>
> Preliminarjament ukoll l-azzjoni attriċi hija ġuridikament irritwali, billi tikkontjeni talbiet ġuridikament inkompatibbli, in kwantu ma jistgħux l-atturi l-ewwel jippremettu u jitolbu dikjarazzjoni li l-immobbli huwa affett minn vizju redibitorju (element tal-azzjoni redibitorja, li timporta r-reżoluzzjoni tal-kuntratt), u mbagħad jitolbu t-tnaqqis fil-prezz (element tal-azzjoni stimatorja, li tipprezupponi ż-żamma tar-relazzjoni kontrattwali).
>
> F'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fil-liġi kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.
>
> L-eċċepjenti jiċħdu li kienu jafu b'xi difett fl-immobbli mibjugħ minnhom u ma ħbew xejn mill-atturi. L-eċċepjenti sallum għadhom ma jafu bl-ebda difett fis-sistema tal-ilma u l-elettriku jew b'infestazzjoni ta' termites jew insetti oħra, kif allegat mill-atturi. L-unika problema li kien hemm ġiet kaġonata meta l-electrician li kien qed jaħdem fi proprjeta' tal-ġirien, taqqab katusa tax-xita u dan wassal biex daħal l-ilma fil-post tal-esponenti. Għal din il-ħsara għamlet tajjeb l-insurance, u l-esponenti kkommissjonaw ir-riparazzjonijiet meħtieġa skond rapport tal-perit Sandro Cini kif jirriżulta mill-kuntratt ta' bejgħ.
>
> F'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ebda tnaqqis fil-prezz imħallas ma huwa dovut billi l-prezz imħallas mill-atturi kien wieħed ġust u li diġa' kien imnaqqas mill-valur fis-suq tal-post.
>
> Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ix-xhieda u d-dokumenti kollha prodotti, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom.

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati mill-kontendenti.

---
[1] A folio 22.

5. Semgħet it-trattazzjoni finali magħmula mid-difensuri tal-kontendenti.

6. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza.

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija l-azzjoni hekk imsejħa *quanti minoris*, jew stimatorja, li l-atturi xerrejja ddeduċew fil-konfront tal-konvenuti vendituri, b'rabta ma' bejgħ ta' proprjetà immobbli magħmul b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil tal-1 t'Awwissu, 2014.

8. Fil-qosor, l-atturi jsostnu li l-immobbli mibjugħ lilhom mill-konvenuti huwa afflitt minn difetti moħbija, konsistenti f'difetti fis-sistema tal-elettriku u tal-ilma kif ukoll f'infestazzjoni ta' nsetti. Min-naħa tagħhom, il-konvenuti jilqgħu għat-talbiet tal-atturi b'eċċezzjonijiet dwar preskrizzjoni u irritwalità, kif ukoll b'eċċezzjonijiet dwar il-meritu tal-istess talbiet.

9. Illi bit-tieni eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jsostnu li l-azzjoni tal-atturi hija ġuridikament irritwali, għaliex l-atturi ddeduċew l-azzjoni stimatorja bħala rimedju għall-vizzji li huma jikkwalifikaw bħala «redibitorji». Il-konvenuti jgħidu li dan hu irritwali, għaliex la l-atturi jridu li jiġi dikjarat li l-immobbli huwa afflitt minn vizzji redibitorji, kien imisshom iddeduċew l-azzjoni redibitorja, li twassal għax-xoljiment tal-bejgħ, u mhux dik stimatorja, li tippreserva l-eżistenza ġuridika tal-bejgħ imma ġġib tnaqqis fil-prezz li kien pattwit.

10. Din il-qorti ma taqbilx.

11. Fid-duttrina legali, il-frażi «vizzju redibitorju» hija ekwiparabbli, u sinonima, mal-frażi «vizzju moħbi» jew «difett latenti», u ċjoè dik ix-xorta ta' vizzju li minnu jitnisslu kemm l-azzjoni redibitorja u kemm dik stimatorja. Kemm hu hekk, insibu spjegat minn ***Duvergier*** li: «*I vizii redibitorii sono i difetti occulti della cosa venduta, che esistevano all'epoca della vendita, e che non la rendono atta all'uso cui è destinata, o che diminuiscono talmente questo uso, che se il compratore li avesse conosciuti, o non*

l'avrebbe comprata, o avrebbe offerto un prezzo minore»[2]. Anki ***Baudry Lacantinerie*** u ***Saignat*** jispjegaw li, «*Il venditore non deve soltanto procurare al compratore il possesso pacifico della cosa venduta; gli deve anche un possesso utile. Di qui la responsabilità cui è tenuto a causa dei vizi redibitori. Sotto questo nome si indicano i vizi occulti che rendono la cosa non atta all'uso cui è destinata o che diminuiscano considerevolmente i vantaggi che può procurare quest'uso*»[3].

12. Illi l-ġurisprudenza tal-qrati lokali wkoll segwiet id-duttrina li tqis bħala vizzji redibitorji dawk il-vizzji li jwasslu kemm għall-azzjoni redibitorja u kemm għal dik stimatorja. Fid-deċiżjoni ***Andrea Sammut ed altri vs. Marietta vedova Bonnett ed altri*** (Prim'Awla, 5/6/1913)[4] intqal: «*Attesocchè le patrie leggi che si informano allo spirito delle moderne legislazioni qualificano redibitori i vizi occulti che rendono la cosa venduta inetta all'uso cui la stessa è destinata o che ne diminuiscano talmente il valore che, se il compratore li avesse conosciuti, o non l'avrebbe comprata o avrebbe per la stessa offerto un prezzo minore*». Hekk ukoll, fid-deċiżjoni ***Alfred Grech vs. Michael Abela*** (Prim'Awla, 5/3/1999)[5] intqal: «*Jidher li dak li qiegħed jallega l-attur jinkwadra ruħhu f'vizzju redibitorju li jinsab kontemplat fl-Artikoli 1424 u 1426 tal-Kodiċi Ċivili u li, skond l-Artikolu 1427, meta dan jissuċċedi x-xerrej jista' jagħżel jew li jaġixxi bl-azzjoni redibitorja, li tesiġi li jagħti lura l-ħaġa u jitlob ir-radd tal-prezz, jew inkella billi jaġixxi bl-azzjoni stimatorja li jkun ifisser li jżomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-Qorti*».

13. Dan għalhekk ifisser li vizzju redibitorju wkoll jagħti lok għall-azzjoni stimatorja esperita mill-atturi, u konsegwentement m'hemm ebda irritwalità ġuridika li tolqot l-azzjoni tal-atturi.

14. Din it-tieni eċċezzjoni għalhekk qed tiġi miċħuda.

Ikkunsidrat:

---

[2] Il Diritto Civile Francese di Toullier, per cura di J. Duvergier (Napoli, 1865), Vol.VIII, §389.
[3] Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile, Della Vendita e della Permuta, §414. Ara wkoll ***Merlin***, Repertorio Universale e Ragionato di Giurisprudenza e Questioni di Diritto (1832), vuċi «Redibitoria», §VI.
[4] Kollezz. Vol.XXII.ii.74.
[5] Mhux pubblikata, però riprodotta fid-deċiżjoni tat-tieni istanza li kkonfermatha, mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 t'Ottubru 2001.

15. Illi l-konvenuti jeċċepixxu wkoll id-dekadenza tal-azzjoni tal-atturi sa fejn din tolqot il-bejgħ ta' oġġetti mobbli. Madanakollu, din il-preskrizzjoni eċċepita mill-konvenuti ma tistax titqies applikabbli għall-azzjoni tal-atturi kif dedotta. L-ewwel talba tal-atturi hija ċara. Huma jridu li din il-qorti ssib «*…illi l-immobbli minnhom akkwistati mingħand il-konvenuti huma affetti minn vizzju redibitorju…*», u kull talba sussegwenti hija dipendenti minn din l-ewwel talba. Dan ifisser li l-azzjoni stimatorja eżerċitata mill-atturi tirrigwarda l-immobbli minnhom akkwistat, u mhux l-oġġetti mobbli. Għalhekk il-preskrizzjoni eċċepita mhux applikabbli.

16. Naturalment, jekk jirriżulta li l-vizzji li minnhom jilmentaw l-atturi f'din il-kawża jaffettwaw l-oġġetti mobbli minnhom akkwistati, u mhux l-immobbli kif premess u mitlub fl-att promotur tal-kawża, l-konsegwenza ma tkunx li l-azzjoni hija preskritta, imma li l-azzjoni kif dedotta hija nfondata. Huwa magħruf sew issa li fi proċeduri ġudizzjarji quddiem il-qrati superjuri, il-qorti adita bil-kawża għandha toqgħod strettament mal-parametri tal-azzjoni li tkun ġiet dedotta quddiemha. F'dan is-sens huma d-deċiżjonijiet ***Doris Grech vs. Valentino Valente noe*** (Appell Superjuri, 27/2/2015) u ***Avukat Dottor Roberto Montalto noe vs. Edwin Bartolo et*** (Appell Superjuri, 28/4/2017), fost ħafna oħrajn. Għalhekk, jekk se jirriżulta li d-difetti moħbija in kwistjoni jolqtu l-oġġetti mobbli akkwistati mill-atturi, dawn se jeżorbitaw mill-parametri tal-azzjoni mfassla mill-atturi stess, u din il-qorti ma tistax tinoltra ruħha f'dak l-ilment.

17. La darba, allura, l-azzjoni tal-atturi kif imfassla u dedotta kjarament tirrigwarda difetti redibitorji f'immobbli, mela allura l-preskrizzjoni eċċepita mill-konvenuti, li hi espressament ċirkoskritta għal bejgħ ta' mobbli, m'hijiex applikabbli.

18. L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni hija għalhekk ukoll miċħuda.

Ikkunsidrat:

19. Illi hekk imwarrba l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-konvenuti, jonqos biss li jiġi epurat il-mertu tal-kawża.

20. Illi kif diġà ġie aċċennat aktar qabel f'din is-sentenza, l-atturi iddeduċew l-azzjoni stimatorja fejn qed jitolbu li jingħataw lura dik il-parti mill-prezz imħallas minnhom li ma kienux iħallsu li kieku kienu jafu bid-difetti fiż-żmien tal-bejgħ. L-atturi qiegħdin ukoll jitolbu d-danni mingħand il-konvenuti, billi jsostnu li l-konvenuti kienu jafu bl-eżistenza tad-difetti fiż-żmien tal-bejgħ. Fost l-eċċezzjonijiet u s-sottomissjonijiet tagħhom, il-konvenuti jsostnu wkoll li mhux mogħti lix-xerrej li jitlob id-danni meta dan jagħżel li jressaq l-azzjoni stimatorja minflok dik redibitorja. In sostenn ta' din is-sottomissjoni tagħhom, il-konvenuti jiċċitaw id-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Marzu 1998 fl-ismijiet ***Carmelo sive Charles Degabriele vs. Carmelo Desira.***

21. Din il-qorti jidhrilha li jkun utili li qabel xejn tiġi determinata din il-kwistjoni, billi tinċidi mhux bi ftit fuq konsiderazzjonijiet oħrajn li għad iridu jsiru.

22. Illi l-artikolu 1429 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi s-segwenti:

> 1429. (1) Jekk il-bejjiegħ kien jaf bid-difetti tal-ħaġa mibjugħa, hu obbligat mhux biss li jrodd il-prezz li jkun irċieva iżda wkoll li jħallas id-danni lix-xerrej.
> (2) Jekk il-bejjiegħ ma kienx jaf bid-difetti tal-ħaġa, hu obbligat biss irodd il-prezz u jħallas lix-xerrej l-ispejjeż li jkollhom x'jaqsmu mal-bejgħ.

23. Illi l-effett ta' dawn id-disposizzjonijiet huwa li kemm-il darba l-bejjiegħ kien jaf bid-difett, huwa mhux biss irid irodd lura l-prezz lix-xerrej, imma jrid ukoll iħallas id-danni lix-xerrej. Jekk, min-naħa l-oħra, l-bejjiegħ ma kienx jaf bid-difetti, huwa tenut biss għar-radd lura tal-prezz, u mhux ukoll għad-danni. Huwa evidenti li din id-disposizzjoni tikkastiga lill-bejjiegħ li ma jkunx mexa *in bona fidei* mal-kumpratur. «*La posizione del venditore di mala fede è adunque assai grave, ed è necessario che il suo dolo sia punito*»[6]. F'dan ir-rispett, il-Kodiċijiet kontinentali kollha promulgati fis-seklu dsatax segwew skrupolożament l-insenjamenti ta' Pothier, pubblikati fis-seklu preċedenti, li kien jenfażizza b'rigur il-ħtieġa tal-*bona fidei* fil-kontrattazzjonijiet kollha. ***Pothier*** kien spjega li: «*A questo proposito è mestieri distinguere il caso in cui il venditore ignori il vizio redibitorio, ed il caso in cui ne abbia notizia. Nel primo caso,*

[6] Il Manuale Forense (1841), Kumment għall-Art.1652 tal-Codice Albertino.

la garentia ordinariamente non si estende che alla cosa venduta; il venditore è obbligato a restituire al compratore il prezzo che gli ha costato per averla, e non è tenuto al risarcimento del danno che il vizio della cosa venduta ha recato al compratore negli altri suoi beni. Nel secondo caso, quando il venditore aveva cognizione del vizio, è tenuto altresi al risarcimento di tutti i danni ed interessi che questo vizio, del quale non ha avvertito il compratore, gli ha recati negli altri suoi beni; perchè questa reticenza del venditore è un dolo che ha commesso verso il compratore, che lo obbliga alla riparazione di tutto il pregiudizio che ne risulta»[7]. Għalhekk, hija il-*mala fede* tal-venditur li tista' tagħti lok għad-danni[8], u dik il-*mala fede* ma tistax tkun preżunta, imma trid tiġi ippruvata mill-attur li qed jallegaha.

24. Illi l-fehma li fl-azzjoni stimatorja, x-xerrej huwa prekluż milli jitlob id-danni m'hijiex espressa biss fid-deċiżjoni ċitata mill-konvenuti, imma wkoll f'deċiżjoni oħra mogħtija mill-istess qorti presjeduta mill-istess Onorevoli Mħallef, ċjoè dik fl-ismijiet ***David Debono et vs. Carmelo Cutajar et***, fejn ġie osservat kif ġej:

> Illi l-Qorti ħasbet fit-tul dwar din il-materja li kienet ġiet minnha eżaminata fil-kawża "Carmelo sive Charles Degiorgio vs Carmelo Desira" (Prim'Awla – Ċit. Nru: 204/89 - deċiża fit-30 ta' Marzu 1998). L-Artikolu rilevanti huwa s-sub-artikolu (1) ta' l-Artikolu 1429 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi:
>
> "Jekk il-bejjiegħ kien jaf bid-difett tal-ħaġa mibjugħa, hu obbligat mhux biss li jrodd il-prezz li jkun irċieva iżda wkoll li jħallas id-danni lix-xerrej."
>
> Fl-ewwel lok huwa ta' min jinnota illi sew dan is-sub-artikolu u dak sussegwenti s-sub-artikolu (2) (fejn allura l-bejjiegħ ma kienx jaf bid-difetti tal-ħaġa) jitkellmu fuq ir-radd tal-prezz li fl-Artikolu 1427 ta' l-istess Kodiċi Ċivili huwa msemmi biss fir-rigward ta' l-actio redibitoria. Bl-actio stimatoria fejn ix-xerrej jagħżel li jżomm il-ħaġa l-kliem użat mil-liġi mhux "li jrodd il-prezz li jkun irċieva" (Artikolu 1429 tal-Kodiċi Ċivili) iżda li "jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-Qorti" (Artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili).

---

[7] Loc cit, §212.
[8] Ara ***J.C. Hydraulics Ltd vs. Waste Control Services Ltd*** (Prim'Awla, 28/6/2001).

> Fil-kawża fuq ċitata din il-Qorti kienet osservat illi x-xerrej skond l-Artikolu 1427 għandu x-xelta għal liema azzjoni jirrikorri. Magħmula din ix-xelta pero' "ma għandhomx jiġu mogħtija lix-xerrej drittijiet u lill-venditur imposti oneri akbar minn dawk indikati mil-liġi." (Prim'Awla - "Scicluna vs Scerri" - 16 ta' Jannar 1958). Ukoll f'din is-sentenza tal-Prim'Awla "Scicluna vs Scerri" ġie ritenut illi: "B'mod li jekk wieħed jixtri fond u jsiblu difetti fil-bini tal-ħitan, huwa jista' jaġixxi biex tiġi riżolta l-vendita', billi jagħti lura l-fond u jieħu lura l-prezz, jew iżomm il-fond u jitlob lura parti mill-prezz; imma ma jistax jippretendi li jżomm il-fond u li jiġu mill-venditur riparati dawk il-ħitan." Eżami ta' din is-sentenza u tad-dottrina fil-materja kienu wasslu lil din il-Qorti tikkonkludi: "Finalment id-dottrina eżaminata mill-Qorti hija konformi ma' l-interpretazzjoni li għandha tingħata lill-Artikolu 1429(1) tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16. Dan l-Artikolu, fil-fehma ta' din il-Qorti, huwa suffiċjentement ċar biex jeskludi l-applikazzjoni tiegħu fejn l-attur ikun għażel l-"actio aestimatoria". Ir-radd tal-prezz li l-venditur ikun rċieva msemmija fil-liġi m'għandux iħalli dubbju li d-danni fil-każ tal-mala fede tal-venditur japplikaw biss fil-każ ta' l-"actio redibitoria". Il-ġustizzja hekk ukoll tirrikjedi għax altrimenti l-kompratur iżomm il-ħaġa, inaqqas il-prezz tagħha u jitħallas ukoll id-danni! Taħt din il-konsiderazzjoni għalhekk huwa irrilevanti jekk il-konvenut kienx in mala fede u l-attur, magħmula x-xelta, ma kellux dritt imbagħad igħaddi għat-talbiet l-oħra rigwardanti d-danni." ["Carmelo sive Charles Degiorgio vs Carmelo Desira" (Prim'Awla – Ċit. Nru: 204/89 - deċiża fit-30 ta' Marzu 1998)].[9]

25. Ma jidhirx madanakollu li din il-fehma, aktarx solitarja, ġiet segwita la fid-duttrina legali u lanqas mill-ġurisprudenza. Fil-fatt huma bosta l-ġuristi li jagħrfu l-jedd tax-xerrej li jitlob id-danni mingħand il-bejjiegħ doluż anki permezz tal-azzjoni stimatorja[10]. Fi kliem ***Ricci***: «*La disposizione legislativa che stabilisce l'obbligazione del venditore rapporto ai danni, si applica soltanto nel caso in cui il compratore eserciti la redibitoria, o anche nell'altro in cui si valga della quanti minoris? Le parole della legge sembrano riferirsi al primo caso e non all'altro, ma lo spirito di essa ci avverte che la disposizione comprende entrambi i casi. Il fondamento infatti dell'obbligazione del venditore, in ordine al risarcimento dei danni, sta tutto nell'inadempimento*

[9] Prim'Awla, 5/10/2001 (mhux appellata).

[10] Minn tfittxija magħmula minn din il-qorti, tista' ssir riferenza, per eżempju, għal ***Pacifici Mazzoni***, Il Codice Civile Italiano Commentato, Vol.XII, §268; ***Baudry Lacantinerie*** u ***Saignat****,* op cit, §438; ***Zachariae,*** Corso di Diritto Civile Francese (1851),Vol.I, paġna 313; ***Fadda***, Prima Raccolta Completa della Giurisprudenza sul Codice Civile, art.1501-1503; §84. Min-naħa l-oħra, l-istess tfittxija ma rriskontrat ebda opinjoni kuntrarja.

dell'obbligazione da sua parte, non che nella buona o mala fede dalla quale l'inadempimento è stato accompagnato. Orbene, sia che il compratore eserciti la redibitoria, sia che si valga della quanti minoris, nell'una e nell'altra ipotesi ha sempre il fondamento da cui deriva l'obbligazione del venditore di risarcire il danno, onde è necessità che questa obbligazione sussista in entrambi i casi»[11].

26. Hekk ukoll, il-ġurisprudenza aktar mifruxa tal-qrati lokali ttendi lejn il-fehma li x-xerrej għandu l-jedd jitlob id-danni anki fl-azzjoni stimatorja, diment li juri li l-bejjiegħ kien jaf bid-difett denunzjat. Fid-deċiżjoni ***Raffaele Barbara vs. Tommaso Vella***[12] intqal: «*Skond l-artikolu 1141 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1868 f'dawna l-każi l-azzjonijiet li l-akkwirent għandu u jista' jeżerċita huma l-azzjoni redibitorja jew l-azzjoni estimatorja, u d-danni jistgħu jiġu mitluba bħala konsegwenza ta' dawk l-azzjonijiet in forza ta' l-artikolu 1143*[13] *ta' l-istess liġi…*». Aktar riċentement, fid-deċiżjoni ***Joanne Fenech vs. Mario Lagana et*** (Appell Superjuri, 20/1/2011) ġie osservat li:

> 12. It-talba għal danni magħmula mill-attriċi, iżda, ma hijiex inkompatibbli mal-azzjoni estimatorja, kif qegħdin jippretendu l-konvenuti, għax il-liġi stess taħseb għal danni speċifiċi għal dik l-azzjoni fl-art. 1429(1) tal-Kodiċi Ċivili: 1429. (1) Jekk il-bejjiegħ kien jaf bid-difetti tal-ħaġa mibjugħa, hu obbligat mhux biss li jrodd il-prezz li jkun irċieva iżda wkoll li jħallas id-danni lix-xerrej.
>
> 13. It-talba tal-attriċi biex il-qorti "tillikwida … … … kull ammont li għandu jkun dovut jitħallas lill-attriċi" kienet għalhekk maħsuba li tiġbor fiha kemm id-differenza *quanti minoris* fil-prezz u kemm id-danni *ex art.* 1429

27. Din il-qorti wkoll hija ta' din il-fehma[14]. Ir-regola miġjuba fl-artikolu 1429 hija li l-bejjiegħ għandu jagħmel tajjeb għad-danni tax-xerrej jekk hu kien jaf bid-difett moħbi li bih kien afflitt l-oġġett moħbi, u ma tkellimx. Din l-imġieba tikkostitwixxi *mala fede* qawwija li l-liġi trid tivvjeta u tissopprimi, u dak l-iskop tal-liġi jkun frustrat jekk wieħed jasal għall-fehma li fl-azzjoni stimatorja, il-bejjiegħ huwa meħlus mir-responsabbilità għad-danni anki jekk jirriżulta li kien konsapevoli mid-difetti lamentati

[11] Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile, Vol.VII, §184.
[12] Appell Superjuri, 19/4/1940 – Kollezz. Vol.XXX.i.523.
[13] Illum l-artikolu 1429.
[14] Ara wkoll ***Karl Rizzo Naudi et vs. Matthew Miceli Demajo*** (Prim'Awla, 20/6/2017).

mix-xerrej. Fuq kollox, hija ġurisprudenza paċifika dik li żżomm li l-għażla bejn iż-żewġ azzjonijiet, u ċjoè dik redibitorja jew stimatorja, hija kompletament f'idejn ix-xerrej[15], u ma jagħmel ebda sens għal din il-qorti li l-konsegwenza ta' din l-għażla taf tkun tfisser l-esklużjoni tar-rimedju għad-danni, b'mod li jrendi lill-bejjiegħ aktar ljevi l-konsegwenzi tal-*mala fidei* tiegħu.

28. Għalhekk din il-qorti tasal għall-konklużjoni li l-atturi f'azzjoni stimatorja għandhom il-jedd jitolbu r-riżarċiment tad-danni, kemm-il darba jseħħilhom juru li l-bejjiegħ kien jaf bl-eżistenza tad-difetti denunzjati minnhom.

29. Stabbilit allura li t-talbiet tal-atturi għad-danni huma ammissibbli f'azzjoni stimatorja, imiss issa li din il-qorti teżamina l-provi prodotti sabiex tiddetermina jekk hux tassew li l-immobbli mibjugħ mill-konvenuti kienx afflitt minn vizzji redibitorji, u jekk il-konvenuti kienux xjenti minn dawn il-vizzji redibitorji jew le.

30. Illi huwa konsistentement miżmum li sabiex vizzju jitqies redibitorju, dan għandu jkun (i) gravi, (ii) moħbi u (iii) eżistenti fiż-żmien tal-bejgħ[16].

31. Illi sabiex vizzju jitqies gravi, huwa neċessarju li dan jolqot l-użu tal-ħaġa mibjugħa b'mod li jrendiha mhux tajba għall-iskop li għalih dik il-ħaġa inxtrat. Ġie fil-fatt ritenut:

> Che il venditore è per legge tenuto a rispondere dei vizii occulti che rendono la cosa venduta non atta all'uso a cui è destinata o che ne diminuiscano l'uso in modo che se il compratore li avesse conosciuti, o non l'avrebbe comperata o avrebbe offerto un prezzo minore. Da questa disposizione chiaro emerge che a dar vita alla garanzia che il venditore deve al compratore pei vizi occulti della cosa venduta, occorre che tali vizi presentino una certa gravità la cui misura è determinata dalla legge in base a due criterii, l'uno obbiettivo consistente nell'assoluta inettitudine della cosa all'uso cui è destinato, ovvero nella semplice diminuzione di tale uso; l'altro subbiettivo che si trae dalla presumibile intenzione del compratore il quale se avesse conosciuto il vizio al tempo della compra o non si sarebbe indotto ad

[15] Ara, per eżempju, ***Hadrian Busietta noe vs. Adrian Borg Cardona et noe*** (Appell Superjuri, 6/10/2000).
[16] Ara ***Emanuel Fava vs. Prof. John Mamo, LL.D et noe*** (Prim'Awla, 3/10/2003).

acquistare la cosa, oppure acquistandola, non ne avrebbe offerto il prezzo pattuito.[17]

32. Fil-każ odjern, jirriżulta illi l-atturi riedu jixtru u jiksbu l-immobbli mibjugħa lilhom bil-kuntratt tal-1 t'Awwissu 2014 sabiex jistabbilixxu fihom ir-residenza tagħhom. Dan jirriżulta kemm mix-xiehda tal-istess atturi, u kemm mill-att pubbliku nnifsu[18]. Għalhekk sabiex jiġi determinat jekk il-vizzji li dwarhom jilmentaw l-atturi humiex gravi fis-sens tal-liġi, wieħed irid iqis kif dawk il-vizzji jolqtu, kemm b'mod oġġettiv u kemm b'mod suġġettiv kif spjegat fid-deċiżjoni appena ċitata, l-użu residenzjali li għalih l-oġġett mixtri kien destinat.

33. Fix-xiehda tagħha bil-mezz tal-affidavit, l-attriċi[19] telenka u tispjega d-difetti li dwarhom ġew istitwiti dawn il-proċeduri. Dawn id-difetti huma s-segwenti:

i. difetti fis-sistema tad-dawl tal-*maisonette* mixtri mill-atturi. L-attriċi spjegat li wara l-kuntratt, meta l-atturi bdew jużaw il-fond akkwistat minnhom[20], intebħu b'dawn id-difetti fejn, per eżempju, jixgħelu ċertu apparat, bħal pompa tal-ilma, li jwassal għall-qtugħ tas-sistema elettrika sħiħa. Jidher li l-kaġun ta' din il-problema kienet li numru ta' fili tad-dawl kienu imxarrbin, u l-użu tagħhom kien qed iwassal għall-qtugħ tad-dawl fil-fond kollu[21]. Aktar tard, waqt il-kontro-eżami tagħha, l-attriċi stqarret li ndunaw bil-problema meta daħlu fil-post f'Diċembru 2014, u li l-problema ssolviet madwar sena wara;

ii. infestazzjoni ta' nemel abjad (*termites*) u wirdien. L-attriċi spjegat li, għall-ħabta tat-tieni ġimgħa ta' Ġunju tas-sena 2015, bdiet tara numru eżaġerat ta' nsetti li kienu nemel itir fil-kamra tas-sodda tat-tfal. F'dak l-istadju, rat ħofra żgħira fil-kantuniera t'isfel tal-ħajt u ftit trab. Meta ċaqalqet xi għamara fl-istess kamra, intebħet li kien hemm ħafna moffa mad-dahar tal-istess

[17] ***Ettore Lucia vs. Tommaso Chevalier per la Ditta 'Chevalier e Co'*** (Appell Kummerċjali, 21/1/1920 – Kollezz. Vol.XXIV.i.981). Fl-istess sens huma d-deċiżjonijiet ***Giuseppe Gauci vs. Dr Gius. Frendo Azzopardi et*** (Kummerċ, 31/5/1929 – Kollezz. Vol.XXVII.iii.454) u ***Joseph Bonanno et vs. Raymond Dimech*** (Appell Inferjuri, 12/1/2005).
[18] Ara folio 15.
[19] Ara folio 70.
[20] Ara d-dokument eżebit a folio 103 u 108.
[21] Ara wkoll ix-xiehda ta' Antoine Bonello, a folio 363 sa 365.

għamara. Minħabba l-kulur tan-nemel, issuspettat li dawn l-insetti setgħu kienu *termites*. L-attriċi xehdet li kien biss meta, fuq parir tal-perit tagħha, sejħet lill-esperti fil-kontroll tal-insetti li ġie kkonfermat li kien hemm infestazzjoni ta' nemel abjad. Fl-ispezzjonijiet li saru, tgħid l-attriċi, setgħet tiġi konstatata l-ħsara li laħqu għamlu dawn l-insetti[22], kif ukoll ħsara li kienet ta' żmien qabel u li ġiet moħbija permezz ta' *wood putty* li jintuża biex jingħalqu toqob fl-injam. Il-konvenut, f'ittra elettronika mibgħuta lill-attriċi fis-7 ta' Lulju 2015, iddikjara li qatt ma kellu problema bin-nemel abjad[23].

Xehed ukoll Oliver Bonello[24], li kien inkarigat mill-atturi sabiex jeżegwixxi d-diżinfestazzjoni tan-nemel l-abjad. Fix-xiehda tiegħu, hu spjega li sab sinjali li turi attività antika, mhux biss ġdida, fil-fond in kwistjoni[25]. Xehed ukoll li l-infestazzjoni kienet mifruxa sew u l-bejta tan-nemel kienet kbira. Spjega li l-fatt li n-nemel l-abjad jibda jrabbi l-ġwienaħ ifisser li l-bejta tkun kibret wisq u n-nemel ikollu bżonnu jemigra biex isib bnadi oħra fejn jitkattar[26]. Minkejja l-applikazzjoni ta' trattament għad-diżinfestazzjoni, jidher li n-nemel l-abjad reġgħa tfaċċa u huwa neċessarju li t-trattament jiġi applikat fuq medda ta' żmien akbar[27].

L-infestazzjoni tal-wirdien jidher li kienet tinsab fil-garaxx, u kienet konnessa mal-problema tal-umdità.

iii. difetti li wasslu għal dħul t'ilma taħt il-proprjetà mixtrija mill-atturi.

L-attriċi spjegat illi klijenta tagħha, ċerta Sciberras Callaby Floridia, kienet infurmata li hi u żewġha kienu interessati li jixtru l-istess proprjetà, madwar sena u nofs qabel l-atturi. Però kienu tilfu l-interess meta raw li l-garaxx kellu problemi ta' dħul t'ilma, u kienu raw l-ilma ħiereġ minn taħt il-bieb tal-garaxx. Dan il-garaxx huwa taħt il-*maisonette*, u wkoll inxtara mill-atturi.

---

[22] Ara folio 121, 122, 123, 126, 130, 131, u oħrajn.
[23] Ara folio 117.
[24] Għalkemm fit-traskrizzjoni u fil-verbal dan ix-xhud huwa indikat bħala "Bonello", il-qorti wisq taħseb li x-xhud proprjament huwa Oliver Borg, kif jidher mir-rapporti minnu eżebiti kif ukoll mill-affidavit a folio 489.
[25] Ara folio 336.
[26] Ara folio 340.
[27] Ara x-xiehda tal-attriċi a folio 437 kif ukoll ix-xiehda ta' Oliver Bonello a folio 342.

Din il-klijenta infurmat lill-attriċi li l-konvenut kien qalilhom li l-garaxx kien mikri u li aktarx l-inkwilin kien ħalla l-vit tal-ilma miftuħ. L-attriċi tgħid li meta saret taf b'dan, hi u żewġha l-attur kienu għadhom ma rawx dan il-garaxx, u nsistiet mal-konvenut li jagħtihom aċċess. Xehdet ukoll li kellmet lill-ġirien, li kienu qalulha li f'dak iż-żmien, kompriż meta sar il-konvenju, kien hemm problema tal-ilma f'dan il-garaxx[28]. L-attriċi spjegat li l-konvenut kien tahom aċċess għall-garaxx, li kien jidher li għadu kif ġie mbajjad. Kemm hu hekk, fil-garaxx kien għad hemm sellum u barmil taż-żebgħa. Il-konvenut kien ċaħad li kien hemm problema tal-ilma fil-garaxx għaliex il-problema li kien hemm kienet ġiet rimedjata[29], u li kien bajjad għaliex il-garaxx kellu bżonn tibjida. L-atturi kienu ħadu lill-perit tagħhom, Sandro Cini, u lil Antoine Bonello, *plumber*, jaraw dan il-garaxx, u entrambi kienu tal-fehma li ma kienx qed juri li kellu problemi[30].

L-attriċi kompliet tixhed li fil-garaxx mixtri minnha u minn żewġha l-attur qatt ma raw ilma ħiereġ, però raw ilma ħiereġ minn żewġ garaxxijiet maġenb il-garaxx tagħhom[31], u ċjoè wieħed proprjetà tal-konvenuti stess u l-ieħor proprjetà ta' ċertu Bryan Sullivan. L-attriċi tgħid li dan l-ilma qed joħloq problemi fil-fond tagħhom sovrastanti l-istess garaxx, billi l-umdità li qed tiġi ġenerata bil-preżenza ta' dan l-ilma qed twassal għal moffa, rwejjaħ t'umdità u ħsara fl-għamara tal-injam.

L-atturi nkarigaw lil Matthew Cauchi u lid-ditta tiegħu CHI Consultants sabiex jipprovdu konsulenza u direzzjoni dwar il-problema tal-ilma. Mix-xiehda ta' Cauchi[32], jirriżulta li kien hemm kwantità t'ilma tax-xita li jgħaddi taħt il-madum fit-terrazzin tal-fond. Saru numru ta' ventijiet biex tingħata l-arja lit-torba taħt il-madum, u sabiex ikun jista' jiġi viżwalizzat dak li kien qed jiġri taħt il-madum. Skont Cauchi, jidher li dan it-terrazzin huwa mdawwar bil-*membrane*, u taħtu hemm żewġ filati torba. Fuq il-*membrane* hemm madwar 5cm torba u mbagħad taħlita ta' ramel u siment sabiex fuqu

[28] Ara folio 71, kif ukoll folio 95.
[29] Ara folio 96.
[30] A folio 72.
[31] Ara ritratti a folio 154 u 155.
[32] Ara folio 320 'l quddiem.

jitqiegħed il-madum[33]. L-ilma kien qed jippenetra taħt il-madum, kif seta' jiġi kkonstata minn dawn il-ventijiet, u wara ftit jiem jiskula, iżda ma kienx possibbli għal dan ix-xhud jistabbilixxi fejn kien qed jiskula. Sabiex itaffi l-problema, Cauchi xehed li ħoloq *drain* sabiex l-ilma taħt dan il-madum jinġabar mill-garaxx tal-atturi stess, li jinsab direttament taħt dan it-terrazzin. Irriżulta wkoll li l-istess problema kienet taffettwa t-terrazzin ta' fond ieħor sottostanti garaxxijiet oħrajn[34]. Meta nqala' l-madum u materjal ieħor, ġie żvelat li kien hemm difetti fil-konnessjoni tal-komunikazzjonijiet tal-ilma li wassal għall-perkolazzjoni.

Din il-qorti, kif kienet diversament presjeduta, innominat perit tekniku sabiex jassistiha. Fir-rigward tad-difett preżentament taħt eżami, il-perit tekniku osserva li: «*Jirriżulta li kien hemm wkoll ... difett serju fis-sistema ta' draining tat-terrazzin li nkluda l-mod żbaljat kif kien imqiegħed il-waterproofing membrane. Dan wassal għat-tixrib fis-saqaf tal-garaxxijiet sottostanti t-terrazzin*»[35].

iv. difetti fil-komunikazzjonijiet tad-drenaġġi u *drains* oħrajn fil-fond mixtri. Jidher li kien hemm telf t'ilma minn *drain* tad-doċċa[36].

34. Illi l-qorti qed tagħmilha ċara li lmenti oħrajn li nqalgħu fil-mori tal-kawża u li ma kienux allura jifformaw parti mill-mertu tal-kawża mhux qed jiġu kkunsidrati f'din id-deċiżjoni. Dan japplika, per eżempju, għal kull pretensjoni tal-atturi fir-rigward spejjeż inkorsi minnhom b'rabta ma' applikazzjoni sanatorja mal-Awtorità tal-Ippjanar minħabba li l-pjanti approvati tal-fond ma kienux jirriflettu dak li kien hemm eżistenti fuq il-post mibjugħ lill-atturi. Apparti l-fatt li dan l-ilment ma kienx jifforma parti mir-rikors ġuramentat, jeżorbita wkoll mill-parametri ta' din l-azzjoni, li hija waħda dwar difetti latenti. Japplika wkoll għall-pretensjonijiet tal-atturi fir-rigward ta' dħul ta' ilma mit-triq, u li ssemma biss fl-affidavit addizzjonali preżentat mill-attriċi[37]. Fir-rikors ġuramentat li bih infetħet din il-kawża, l-atturi lmentaw minn difetti fis-sistema tal-ilma

[33] Ara folio 327.
[34] Ara x-xiehda ta' Rebecca Bartolo, a folio 488.
[35] Paragrafu 9.06 tar-relazzjoni, a folio 432.
[36] Ara x-xiehda ta' Matthew Cauchi, a folio 319.
[37] Ara wkoll folio 548 'l quddiem.

u l-elettriku, kif ukoll f'infestazzjoni ta' *termites* u nsetti oħra. Imkien l-ilment dwar dħul t'ilma mit-triq ma jinkwadra fl-ilmenti msemmija fir-rikors ġuramentat. Il-fatt li l-lista ta' lmenti ta' l-atturi kienet kwalifikata bil-frażi "fost l-oħrajn" ma jfissirx li l-atturi jistgħu jestendu l-parametri tal-azzjoni tagħhom billi jamplifikaw id-difetti li dwarhom eżerċitaw l-azzjoni tagħhom. Din il-qorti tqis li r-raġuni tat-talba, u ċjoè il-*causa petendi* ta' kull azzjoni, għandha tkun sewwa mfissra fir-rikors ġuramentat kif irid l-artikolu 156 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u frażijiet li jippruvaw iħallu r-raġuni tat-talba miftuħa sabiex jiġu introdotti fil-kawża raġunijiet li ma kienux kompriżi mill-bidu għandhom jitqiesu daqs li kieku ma sarux.

35. Illi hekk elenkati dawk l-ilmenti tal-atturi li jifformaw il-mertu tal-azzjoni tagħhom, imiss issa li l-qorti tara jekk dawn l-ilmenti għandhomx, ilkoll kemm huma, l-karattru ta' vizzju redibitorju, kif diġà mfisser aktar qabel. <u>L-ewwel element</u> li jrid jiġi sodisfatt huwa dak li d-difett irid ikun "gravi". U biex difett jitqies "gravi", irid jolqot l-utilità tal-oġġett mibjugħ, u ċjoè jrid irendi dak l-oġġett mhux tajjeb għall-użu li għalih hu destinat u li għalih kien akkwistat mix-xerrej, b'mod tant gravi li x-xerrej jew ma kienx jixtri dak l-oġġett jew inkella kien joffri prezz anqas.

36. Illi fil-fehma tal-qorti, id-difetti li dwarhom jilmentaw l-atturi, salv dak rigward it-telf t'ilma mid-*drain* tad-doċċa[38], jistgħu ilkoll jitqiesu "gravi", tenut kont tal-fatt li l-immobbli ġie akkwistat mill-atturi għal skop residenzjali, u billi dawn id-difetti jaffettwaw drastikament il-kwalità tal-użu li jista' jsir minn dan l-immobbli. Difett li jwassal għall-problema tant mifruxa t'umdità, li mbagħad twassal jew taċċelera infestazzjoni ta' insetti li m'humiex kompatibbli mal-abitazzjoni tal-bniedem, ma jistax ħlief jitqies "gravi" fis-sens tal-liġi. Min-naħa l-oħra, l-ilment tal-atturi dwar id-*drain* tad-doċċa, fil-fehma tal-qorti, ma jirrivestiex dak il-karattru gravi li huwa neċessarju biex vizzju jitqies redibitorju; «*Dei vizii o difetti che tanta gravità non hanno, il venditore non risponde affatto*»[39].

37. Fit-<u>tieni lok</u>, biex difett jitqies redibitorju, huwa neċessarju li ma jkunx apparenti, u li x-xerrej, anki jekk ma kienx apparenti, ma kienx jaf bih, billi «*Non vi è luogo a garentia*

[38] Elenkat fil-paragrafu 33(iv) ta' din is-sentenza.
[39] ***Pacifici Mazzoni***, Il Codice Civile Italiano Commentato, Vol.XII, §259.

se il compratore ha conosciuto i vizii nel momento della vendita, comunque nascosti essi fossero; in realtà, essi sono stati apparenti per lui»[40].

38. Illi l-artikolu 1425 tal-Kodiċi Ċivili jgħid: «*Il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru, illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu*». Il-kwistjoni dwar meta jista' jingħad li xerrej "seta' jsir jaf bihom waħdu" ma kinitx dejjem ċara fil-ġurisprudenza tagħna. Minn banda, jeżistu deċiżjonijiet li jimponu fuq ix-xerrej l-obbligu ta' verifika diliġenti, saħansitra bl-inkarigu ta' esperti jekk ikun il-każ. Fid-deċiżjoni ***Giuseppe Gerada vs. Salvu Attard*** (Appelli Kummerċjali, 6/11/1959)[41] ġie ritenut, fuq l-awtorità ta' numru konsiderevoli ta' awturi barranin[42], li:

> Il-leġislatur, bl-imsemmija disposizzjoni tal-liġi, ta żewġ karattri distinti, wieħed konsistenti fl-apparenza esterjuri u manifesta tal-vizzju, u l-ieħor fil-possibilita' li l-kumpratur ikun jinsab li jsir jaf bihom jekk ikun eżamina l-ħaġa bid-diliġenza okkorrenti; jiġifieri, biex vizzju jkun apparenti, mhux neċessarju li jkun jidher esterjorment, b'mod hekk evidenti u apert li immedjatament jikkolpixxi lil dak li jkun, imma hu biżżejjed li jkun jista' jiġi konoxxut wara ċertu eżami;
>
> 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' mbagħad jissolleva ebda reklam għall-vizzji apparenti li minnhom il-ħaġa tkun affetta; u din il-verifika għandu jagħmilha bid-diliġenza konsweta tal-"bonus paterfamilias", u mingħajr distinzjoni jekk il-verifika tippreżentax fil-fatt diffikultajiet kbar jew żgħar, billi l-liġi, meta ġġiegħel tiddependi l-apparenza tal-vizzju miċ-ċirkustanza li l-kumpratur seta' jinduna bih, ma tibbada

---

[40] Il Diritto Civile Francese di Toullier, per cura di J. Duvergier (Napoli, 1865), Vol.VIII, §392.

[41] Kollezz. Vol.XLIII.i.545.

[42] Fosthom ***Pacifici Mazzoni*** (op cit, §260), li kiteb «*Ma non è necessario che il vizio sia apparente in guisa da essere rilevato dal compratore al solo guardare la cosa, o, come si dice, a colpo d'occhio,* ictu oculi*: l'articolo 1499* (korrispondenti għall-artikolu 1425 tal-Kodici tagħna) *esige meno, esige cioè soltanto che il vizio abbia tale apparenza che il compratore avrebbe potuto da sè stesso conoscerlo. La qual disposizione dimostra come la legge voglia che il compratore ispezioni e verifichi la cosa, siccome suol fare ogni diligente padre di famiglia. Che poi la verifica sia più o meno facile, più o meno difficile, è indifferente … … Cosi, per esempio, il compratore che nei magazzini del venditore e senza impedimento di verificarle riceve merci avariate chiuse in sacchi, non può poi sperimentare la redibitoria o la estimatoria; giacchè l'avaria costituisce vizio apparente che egli avrebbe potuto conoscere, verificando la merce. Come pure imputi a sè di essere tanto inesperto della cosa che compra, da non conoscerne i vizii apparenti*», u ***Laurent*** (Principii di Diritto Civile, Vol.XXIV, §284) li kiteb, «*… non è dunque necessario che colpiscano gli occhi; il compratore deve esaminare la cosa e verificarla, e se la verifica, si accorgera dei difetti che la viziano. Ma se non fa questa verifica potrà egli pretendere che non conosceva il vizio? No, gli si risponderebbe, coll'articolo 1642, che ha potuto convincersene egli stesso, e che se non l'ha fatto, deve sopportare le conseguenze della sua negligenza*».

> 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 diffikolta' tali li, nonostante l-eserċizzju ta' l-imsemmija diligenza, 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 jagħmelx hekk, ma jkunx jista' jgħid li adempixxa dan l-obbligu tiegħu...

39. Illi l-istess fehma wriet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Franco Busuttil et vs. Marcello Greco et*** (26/6/2009) meta qalet: «*Għall-finijiet tad-dispożizzjonijiet ta' l-artikoli tal-Kodici Civili li jikkonċernaw is-sitwazzjoni fejn ikun hemm difetti fil-ħaġa mibjugħa, ġie fil-fatt ritenut li vizzju ma jistax jiġi kkunsidrat bħala okkult jekk ikun jista' jiġi skopert wara verifika ta' l-istat u l-kundizzjoni tal-ħaġa. Jekk ix-xerrej mhux kapaci jagħmel hu tali verifika hu għandu jfittex l-għajnuna ta' espert*».

40. Però hemm ġurisprudenza oħra li ma tqisx li x-xerrej huwa obbligat li jfittex pariri jew jinkariga esperti, u li l-artikolu 1425 jirreferi għal dawk id-difetti li jistgħu jiġu rilevati b'sempliċi spezzjoni, u mhux wara eżami u verifiki minuzzjużi (viz. ***Carmelo Borg vs. Jacob Souaya nomine***, Kummerċ, 1/6/1901)[43]. Fid-deċiżjoni ***Bogoljub Sanjic et vs. Scolastica Cachia*** (Appell Superjuri, 28/3/2014) intqal:

> …il-vizzju hu okkult jekk ix-xerrej ma setax ikun jaf bihom waħdu; in-natura, apparenti jew okkulta, ta' difett għandha tiġi kkunsidrata in rapport tal-kapaċita` u konjizzjoni komuni tal-bnedmin u mhux biżejjed biex id-difett jiġi ritenut apparenti, iċ-ċirkostanza li s-sussistanza tiegħu tista' tiġi rilevata minn bniedem tal-arti jew perit (ara Kollez. Vol. XXXV.I.307; Vol. XXXIV.II.612; Vol. XXXVIII.I.279 u Vol XXXIX.II.549). Din il-Qorti qalet b'mod car illi "assistenza teknika filwaqt tax-xiri mhux meħtieġ"[44]

41. Illi fil-fehma ta' din il-qorti, id-difett ma jistax jitqies li jkun moħbi jew okkult jekk dan jista' jiġi żvelat bi spezzjoni magħmula mill-kumpratur b'diliġenza ordinarja. Jekk il-kumpratur ma ndunax bid-difett minħabba diżattenzjoni jew non-kuranza, mela allura d-difett li seta' kien apparenti ma jsirx okkult b'daqshekk. Dan però ma jfissirx li x-

[43] Kollezz. Vol.XVIII.iii.38.
[44] Ara wkoll ir-rassenja ta' ġurisprudenza kontenuta f'din id-deċiżjoni.

xerrej għandu l-obbligu li jinkariga esperti f'kull okkażjoni. Wara kollox, il-liġi teskludi mill-effetti ta' din il-garanzija dawk id-difetti li «*…x-xerrej seta' jsir jaf bihom* <u>***waħdu***</u>» (enfażi miżjud). Kif ritenut fid-deċiżjoni ***Perit Cavaliere Emmanuele Borg, A&CE vs. Carmelo Petroni ne*** (Appell Superjuri, 29/1/1954): «*Il-liġi kwindi tagħti żewġ kriterji distinti: wieħed konsistenti fl-apparenza esterjuri u manifesta tal-vizzju jew difetti tal-ħaġa mibjugħa; l-ieħor fil-possibilità li fiha l-kumpratur ikun jinsab li jinduna bil-vizzji jew difetti meta jeżamina l-ħaġa bid-diliġenza okkorrenti. "Non è dunque necessario", igħid Laurent, "che essi colpiscano lo sguardo. Il compratore deve esaminare la cosa e verificarla" (Vol. 24, pag. 212). Fl-eżami tal-ħaġa l-kumpratur għandu juża dik id-diliġenza konsweta ta' "buon padre di famiglia", avut rigward għan-natura tal-istess ħaġa u għaċ-ċirkostanzi tal-kuntratt u għall-użu komunement osservati" (Tartufari, op cit, no. 369). In-natura, però, apparenti jew okkulta ta' vizzju għandha tiġi kunsidrata in rapport tal-kapaċità u konjizzjoni komuni tal-bnedmin, u mhix biżżejjed, biex vizzju jiġi ritenut apparenti, iċ-ċirkustanza illi s-sussistenza tiegħu tista' tiġi rilevata għas-sempliċi eżami tal-ħaġa minn bniedem ta' l-arti jew perit*»[45]. Fil-fehma ta' din il-qorti, il-kumpratur ikollu obbligu li jinkariga espert biss fejn ikun hemm sinjali apparenti ta' difett li, anki jekk għalih ma jkunux ċari fit-tifsira tagħhom, però ma jistgħux ħlief jiftħulu għajnejh għall-eżistenza ta' xi problema. Huwa biss f'dawk iċ-ċirkostanzi li l-kumpratur jitqies karenti fid-diliġenza mistennija minnu jekk ma jinkarigax espert.

42. Illi l-fatti rilevanti għal dan l-aspett tal-azzjoni attriċi jistgħu jiġu riepilogati kif ġej:

- Illi l-attriċi fix-xiehda tagħha[46] lmentat li l-konvenuti kienu jagħmluha diffiċli ħafna biex hi u żewġha jingħataw aċċess għall-proprjetajiet li riedu jixtru[47]. F'korrispondenza skambjata qabel il-kuntratt, l-attriċi fil-fatt tgħid lill-konvenut li d-dewmien min-naħa tiegħu biex jagħti dan l-aċċess kien qed jinkwetaha li kien hemm affarijiet li l-konvenut ma riedx lill-atturi jaraw[48], ħaġa li l-konvenut ċaħad b'risposta li hu bagħat għall-istess korrispondenza[49]. Mill-provi rriżulta li l-atturi aċċedew għall-*maisonette*

[45] Kollezz. Vol.XXXVIII.i.279. Ara wkoll fl-istess sens ***Joseph Bonanno et vs. Raymond Dimech*** (Appell Inferjuri, 12/1/2005).
[46] Ara folio 67 u 68.
[47] Ara wkoll ix-xiehda tal-attur, a folio 439.
[48] Ara folio 77.
[49] Ara folio 78.

mertu tal-kawża madwar erba' jew tliet darbiet[50] – darba qabel il-konvenju u darbtejn jew tlieta wara l-konvenju u qabel il-kuntratt. Ħadu żewġ periti magħhom f'dawn l-aċċessi, u ċjoè lil Perit William Carbonaro sabiex jara l-kondizzjoni tal-post u lil Perit Sandro Cini li ġie konsultat ftit qabel il-kuntratt wara li l-atturi saru jafu li l-konvenuti kellhom xi tilwima ma' wieħed mill-ġirien minħabba perkolazzjoni t'ilma. Il-konvenut kien qalilhom li l-problema kienet konnessa mal-*planters* u li kienet ġiet solvuta[51];

- L-attriċi eżebiet ukoll ittra elettronika mibgħuta mill-avukat inkarigat minn Joseph u Lilian Busuttil lill-konvenut, proprju rigward ħsarat li allegatament kienu seħħew b'konsegwenza ta' perkolazzjoni t'ilma jew likwidu ieħor mill-fond tal-konvenuti li nbiegħ lill-atturi. Din l-ittra elettronika hija datata 4 ta' Ġunju 2014[52]. Jidher li l-atturi kienu jafu b'din il-kwistjoni, tant li kien hemm anki korrispondenza bejnhom u bejn l-avukat ta' Busuttil, qabel sar il-kuntratt tal-bejgħ fl-1 t'Awwissu 2014[53]. Kemm hu hekk, l-atturi kienu nkarigaw lill-Perit Sandro Cini li ħejja rapport datat 23 ta' Lulju 2014, li ġie saħansitra anness mal-att finali tal-bejgħ. Skont dan ir-rapport, jirriżulta li l-atturi kienu jafu bis-segwenti problemi ta' perkolazzjoni t'ilma, u ċjoè:

> …
> 2. Water penetration issues in the back bedroom;
> 3. Water penetration issues in the external area onto third party wall and ramp area which leads to the basement garages;

- Irriżulta li l-atturi ingħataw iċ-ċwievet tal-*maisonette* qabel sar il-kuntratt tal-bejgħ, però ma ġarax l-istess fir-rigward tal-garaxx[54], billi ċ-ċwievet tal-garaxx ingħataw lilhom dakinhar li sar il-kuntratt tal-bejgħ[55].
- Fil-kuntratt tal-bejgħ, ġie miftiehem li l-proprjetà inbiegħet "tale quale". Ġie wkoll pattwit: «*As per Article one thousand four hundred and twenty four (1424) of the Civil Code, Chapter sixteen (16) of the Laws of Malta, the Vendors remain responsible for all latent defects in the property being sold.*

[50] Ara x-xiehda tal-attriċi in kontro-eżami a folio 495.
[51] Ara x-xiehda tal-attriċi in kontro-eżami a folio 494.
[52] Kopja eżebita a folio 90.
[53] Ara folio 91.
[54] Ara folio 438.
[55] Ara x-xiehda ta' Dr Katia Psaila Savona a folio 515.

With regard to the remedial works carried out in the back bedroom on account of water seepage, the Vendors remain liable for one year from the date of this contract, in the event of any recurring water seepage or consequences due to this or remedial works done by the Vendor»[56]. Fl-istess kuntratt, ġie wkoll miftiehem li l-konvenuti kienu qed iħallsu lill-atturi, fost somom oħrajn li mhux rilevanti għall-meritu ta' din il-kawża, «*the sum of three thousand Euro (€3000) for the repair of damage caused by water damage in the external area onto third party wall and ramp area which leads to basement garages including also landscaping in accordance with Malta Environment and Planning Authority (MEPA). For all intents and purposes, it is being declared that Architect Sandro Cini's report which is hereby attached and marked with the letter "E" dated twenty third July two thousand and fourteen (23/7/2014) outlines the simplest mode of reparation. Vendors however shall remain liable with regard to point five (5) and six (6)*[57] *of architect Sandro Cini's report on page two under the sub paragraph named "Possible Location Problems", for one year from the date of this contract, for the reparation of this defect until it is resolved completely according to law*»[58].

43. Illi l-qorti tqis li l-atturi nkarigaw żewġ periti sabiex jispezzjonaw il-fond, liema periti però ma kellhomx aċċess għall-garaxx in vendita għaliex, jgħidu l-atturi, dan kien mikri skont il-konvenut, li f'din il-kawża għażel li ma jixhidx. Ma jidhirx li l-atturi naqsu mil-livell ta' diliġenza mistenni minnhom fil-verifika tal-oġġetti li kienu beħsiebhom jixtru, u jekk huma naqsu li jispezzjonaw dan il-garaxx flimkien ma' perit, dan ma kienx attribwibbli lilhom, kif turi ampjament il-korrispondenza elettronika skambjata bejnhom u bejn il-konvenut qabel sar il-kuntratt tal-bejgħ. Il-fatt li l-atturi kellhom aċċess għall-fond qabel il-kuntratt finali, u anki setgħu jirrilevaw riħa t'umdità u moffa fil-fond ma tinnewtralizzax l-obbligu tal-konvenuti taħt il-garanzija tad-difetti moħbija. F'ċirkostanzi fejn il-konvenut, anke jekk ikun *in buona fede*, iserraħ ras ix-xerrej li l-problema hija solvuta qabel il-bejgħ, ix-xerrej għandu għaliex jifhem li m'hemm ebda

---

[56] Ara folio 267.

[57] Dawn jaqraw hekk: «*5. Water penetration possibility from the drains/pipes system beneath the tiles; 6. Water penetration possibility from the skirting and tile joints*» (folio 284).

[58] Ara folio 269.

difett. Issa l-liġi trid, sabiex il-bejjiegħ jinħeles mill-effetti tal-garanzija, li x-xerrej ikun jaf bid-difett – ikun jaf bid-difett ifisser li x-xerrej ikun konxju li d-difett għadu fisseħħ, u mhux ikun indott jifhem li d-difett spiċċa, u m'għadu difett xejn.

44. Wara kollox, il-kuntratt tal-bejgħ jagħmilha ċara li l-garanzija tad-difetti latenti qed tiġi preservata fir-rigward ta' difetti oħrajn li ma ġewx espressament rilevati mill-komparenti fl-istess kuntratt, u ma jirriżultax lil din il-qorti li d-difetti li dwarhom saret din il-kawża kienu f'moħħ il-komparenti meta sar il-kuntratt.

45. Dan jgħodd anki għall-infestazzjoni tan-nemel l-abjad. Id-difett in kwistjoni ma jidhirx li kien apparenti tant li l-atturi naqsu milli jarawhom wara sempliċi spezzjonijiet. Il-konvenut, għalkemm ma xehedx, kien f'korrispondenza mal-atturi ċaħad li kien hemm il-presenza ta' nemel abjad fil-fond, u ma ressaq ebda prova biex jipperswadi lil din il-qorti li l-presenza ta' dawn l-insetti setgħet tiġi avvertita qabel il-bejgħ. Kemm hu hekk, skont ix-xiehda mhux kontestata tal-atturi, huma avvertew il-presenza ta' dan in-nemel abjad xhur wara l-kuntratt tal-bejgħ, u dan huwa suffragat anki mix-xiehda ta' Oliver Borg, li ġie nkarigat mill-atturi sabiex iwettaq id-diżinfestazzjoni neċessarja. Dan minkejja l-fatt li, kif jirriżulta mill-provi mhux kontradetti, il-preżenza ta' dawn l-insetti kienet tippreċedi l-bejgħ lill-atturi.

46. Din il-qorti qed tasal ukoll għall-konklużjoni li d-difetti fis-sistema tal-elettriku jidher li ma kienux magħrufa lill-atturi qabel il-kuntratt. Għalkemm, kif ingħad irriżulta li l-atturi ingħataw iċ-ċwievet tal-*maisonette* <u>qabel</u> il-kuntratt finali (fl-iskrittura ta' proroga tad-29 ta' Mejju 2014[59], il-konvenuti ntrabtu li jagħtu l-pussess esklussiv tal-proprjetà lill-atturi sat-3 ta' Ġunju 2014), din il-qorti ma tistax mill-provi prodotti tasal għall-konklużjoni li fiż-żmien qasir li għadda bejn l-għoti tal-pussess u l-kuntratt, l-atturi setgħu jintebħu bil-problemi tal-qtugħ tad-dawl. L-attriċi xehdet li huma daħlu fil-fond f'Diċembru 2014, u kien minn hemm, u ċjoè meta bdew jużaw il-fond, li ndunaw bid-difett fis-sistema tal-elettriku. Ġie sewwa ritenut li, «*... d-difett jista' jkun okkult meta ma jkunx jista' jimmanifesta ruħu ħlief bl-użu tal-ħaġa*»[60]. Fid-dawl tal-provi prodotti

[59] Ara folio 257.
[60] ***Carmelo Bezzina et vs. Gio Maria Bonnici et***, Prim'Awla, 10/7/1950 – Kollezz. Vol.XXXIV.ii.612.

fl-atti, din il-qorti ma tistax ħlief tasal għall-konklużjoni li anki dan id-difett ma kienx wieħed apparenti, u allura jidħol taħt il-garanzija dovuta mill-konvenuti.

47. Fit-tielet lok, sabiex dawn id-difetti jitqiesu redibitorji, huwa neċessarju li kienu jeżistu fiż-żmien tal-bejgħ. Il-provi prodotti lkoll juru li d-difetti li din il-qorti s'issa qieset li jissodisfaw l-elementi sabiex jitqiesu redibitorji (ċjoè d-difetti fis-sistema tal-elettriku, fis-sistema tal-ilma tat-terrazzin u l-infestazzjoni ta' nsetti), kienu lkoll pre-eżistenti għall-bejgħ li sar mill-konvenuti lill-atturi. Id-difett fis-sistema tal-ilma tat-terrazzin jidher, anki mill-fehma espressa mill-perit tekniku nominat f'dawn l-atti, li jirrisali għall-kostruzzjoni tat-terrazzin, u mhux verosimili li d-difett fis-sistema tal-elettriku ġie fis-seħħ wara l-bejgħ. Hekk ukoll, l-eżistenza tal-infestazzjoni ta' nemel abjad minn qabel il-bejgħ hija kkonfermata mix-xiehda ta' Oliver Borg u mis-sinjali antiki ta' din l-infestazzjoni li kienu preżenti fil-proprjetà mibjugħa lill-atturi. Hija biss l-infestazzjoni ta' wirdien fil-garaxx li ma tidhirx li kienet pre-eżistenti għall-bejgħ, billi mix-xiehda tal-atturi jidher li meta huma intwerew dan il-garaxx ftit żmien qabel il-bejgħ, ma kien hemm ebda infestazzjoni u anzi l-garaxx kien qed jiġi mbajjad. Il-provi juru li l-infestazzjoni tal-wirdien kienet konsegwenza tal-perkolazzjoni tal-ilma mit-terrazzin. Dan ifisser li din l-infestazzjoni m'hijiex vizzju redibitorju, iżda konsegwenza dannuża ta' vizzju redibitorju, u li għaliha l-vendituri jagħmlu tajjeb biss jekk jintwera li kienu jafu b'dak il-vizzju.

48. Għalhekk din il-qorti, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq żvolti, tasal għall-konklużjoni li l-atturi seħħilhom juru li l-proprjetà mixtrija minnhom hija afflitta minn vizzji redibitorji konsistenti minn difetti fis-sistema tal-elettriku u fis-sistema tal-ilma tat-terrazzin, u minn infestazzjoni ta' nemel abjad.

49. Issa kif tgħid il-liġi u la darba l-atturi għażlu li jżommu l-fond mibjugħ lilhom, ir-rimedju dovut mill-konvenuti għall-vizzji redibitorji kkonstatati f'din id-deċiżjoni hija t-tnaqqis fil-prezz, u ċjoè dak l-ammont tal-prezz li l-atturi kienu jkunu disposti li jħallsu inqas kieku kienu jafu bid-difetti qabel il-bejgħ. Fid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Kummerċ fil-kawża ***Martin Bajada vs. Anthony Paul Demajo noe*** (7/11/1988)[61] ġie spjegat:

---

[61] Kollezz. Vol.LXXII.iv.817.

Illi f'din il-kawża l-attur qiegħed jesperixxi l-'actio aestimatoria' jew 'quanti minoris' ikkontemplata fl-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16). L-attur għażel li jżomm il-fond nonostante l-vizzji riskontrati fis-saqaf u qiegħed jitlob lura mill-konvenut "dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-Qorti";

Issa, f'din il-kawża, l-attur qiegħed jippretendi li għandha tiġi refuża lilu somma ta' flus ekwivalenti għax-xogħol ta' tkissir u kostruzzjoni mill-ġdid tas-soqfa, u ripristinar tal-madum ta' fuqhom kif ukoll ir-ripristinar tas-sistema ta' l-elettriku għadejja minn dawn is-soqfa – xogħol li l-Perit Ġudizzjarju stima fl-ammont ta' Lm1800 (elf tmien mitt lira maltija), mela l-attur, qiegħed jippretendi li mill-prezz ta' Lm3500 li ħallas fuq il-kuntratt jirċievi lura din is-somma ta' Lm1800 u b'hekk l-attur ikun akkwista l-flat in kwistjoni b'soqfa ġodda bil-prezz ta' Lm1700;

Illi fil-fehma kkonsiderata tal-Qorti, anke mid-daqqa t'għajn, din il-pretensjoni tidher esaġerata u li kieku kellha tiġi aċċettata mill-Qorti jkun każ ta' arrikament indebitu a skapitu tas-soċjeta' konvenuta li wieħed ma jridx jinsa ma kinitx responsabbli għall-kostruzzjoni tas-saqaf in kwistjoni;

Illi fil-każ ta' l-"actio aestimatoria", il-Qorti għandha tistabilixxi x'ammont anqas kien iħallas ix-xerrej, li kieku, fil-mument tax-xiri kien jaf bid-difett. Din hi materja pjuttost soġġettiva u fl-istess ħin mhux bilfors tkun involuta l-ispiża neċessarja għar-rimedju tad-difett meta jinkixef. Infatti, din il-Qorti, wara li ħasbet ħafna fuq il-kwistjoni, jidhrilha li r-riċerka li għandha tagħmel il-Qorti, hija neċessarjament u unikament irrelatata għaż-żmien li fih sar il-kuntratt tax-xiri. Il-kriterju sostanzjali skond l-artikolu 1424 ta' l-imsemmi Kodiċi hu dan:

"Li kieku ix-xerrej kien jaf bid-difett dakinhar li resaq għall-kuntratt, kemm kien joffri prezz anqas milli ħallas?"

"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" (Cass. 9-2-1952, n. 286. Il massimario del Foro Italiano, Roma – Bologna, 1952, 69)";

Ikkunsidrat:

> *Omissis;*
>
> Illi mill-provi jidher li f'dik l-epoka s-soqfa ma kinux tant batuti li kien jinħtieġ li jinħattu u jinbnew mill-ġdid. L-aktar li seta' kien involut kien xi xogħol ta' reinforzament, tiswija tal-pendil tal-bejt biex l-ilma tax-xita jimxi, u applikazzjoni ta' sistema adegwata u moderna ta' "waterproofing", biex twaqqaf kompletament il-perkolazzjoni ta' l-ilma.

50. Hekk ukoll, fid-deċiżjoni ***Michael Bonnici et vs. Joachim Francica et*** (Appell Superjuri, 27/6/2003), intqal kif ġej:

> "Kif tajjeb ġie ritenut fil-kawża "Joseph Sciberras u Joseph Debattista nomine" deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar 2000, "... f'azzjoni aestimatorja s-somma li għandha titnaqqas, f'każ li jirriżultaw difetti in vendita, m'għandhiex tkun ekwivalenti għas-somma meħtieġa 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" (Ara wkoll fl-istess sens id-deċiżjonijiet in re: "Bajada vs Demajo nomine", Qorti tal-Kummerċ, 14 ta' Marzu 1988 u "Gatt – vs – Gusman," Prim Awla tal-Qorti Ċivili 28 ta' Mejju 1996). Fi kliem ieħor, dina l-azzjoni għandha karatteristiċi u parametri partikolari għaliha u ma tistax tiġi konfuża jew ekwiparata ma' sempliċi kawża għad-danni"

51. Issa fil-każ odjern, kif sewwa jirrilevaw il-konvenuti, il-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu naqas għal kollox milli jindirizza dan l-aspett tal-vertenza u llimita ruħu għal eżami tal-ispejjeż inkorsi mill-atturi għat-tiswija u għar-riparazzjoni tad-difetti u tal-konsegwenzi tagħhom, li jekk xejn huwa l-mertu tal-aħħar talba dedotta mill-atturi, u li sejra tiġi ndirizzata aktar 'l quddiem f'din is-sentenza. Huma utili wkoll dawn ir-riflessjonijiet magħmula fid-deċiżjoni ***Maria Concetta sive Concetta Portelli vs. Sant & Gauci Limited et*** (Prim'Awla, 23/2/2010):

> Illi fid-duttrina huwa stabilit li, bis-saħħa tal-azzjoni estimatorja x-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, m'huwiex 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;

Illi dan l-eżerċizzju li l-Qorti tintalab tagħmel bir-rieda tal-liġi jolqot il-prezz li bih tkun inxtrat il-ħaġa u jmur lura għal dak iż-żmien li jkun sar il-kuntratt. M'huwiex maħsub li l-ammont likwidat bħala tnaqqis fil-prezz jieħu qies tal-valur fis-suq tal-ħaġa li tirriżulta milquta bid-difett;

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 stessi*". 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 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*";

Illi dan kollu jfisser li l-effett ta' kundanna lill-bejjiegħ biex irodd lura lix-xerrej parti mill-prezz tal-ħaġa difettuża mibjugħa (bħalma sewwasew jiġri meta l-azzjoni estimatorja jew quanti minoris tirnexxi) hu li din tnissel fuq l-istess bejjiegħ obbligazzjoni tas-sura magħrufa bħala "obbligazione di valuta" – bħala distinta minn "obbligazione di valore" – favur ix-xerrej. Dan huwa hekk għaliex dak ir-radd lura ta' parti tal-prezz imħallas mix-xerrej huwa marbut b'mod sfiq mal-obbligazzjoni tal-prestazzjoni tal-ħlas li tkun inħalqet bil-fatt innifsu tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri. Kif inhu aċċettat mid-duttrina (u safejn din tgħodd għall-ordinament Malti), meta obbligazzjoni tkun waħda "di valuta", l-konsegwenzi

> tagħha jkunu li dawn imorru lura għal dak inhar li tkun inħalqet l-istess obblgazzjoni u jitkejlu fuq il-bażi tal-ammont nominali tagħhom bla ma jittieħed qies ta' xi żvalutazzjoni tal-ammont;
>
> 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;

52. Illi mill-premess kollu, din il-qorti tifhem li r-riduzzjoni fil-prezz li tispetta lix-xerrej f'azzjoni stimatorja (i) huwa ammont li jrid jiġi stabbilit b'riferenza għall-valuri prevalenti fiż-żmien tal-bejgħ; u (ii) ma jistax jiġi ffissat b'riferenza għall-ispejjeż involuti fir-riparazzjoni tad-difett. L-atturi fix-xiehda tagħhom ma jgħidux kemm, skont huma, kienu lesti jħallsu għall-bejgħ kieku d-difetti kienu magħrufa lilhom fi żmien utili, u jiffukaw l-isforzi tagħhom fuq l-ispejjeż magħmula minnhom, li l-parti l-kbira minnhom saru fil-mori tal-kawża stess. Kif rajna, però, dawk l-ispejjeż u l-infiq tagħhom m'huwiex ekwiparabbli mat-tnaqqis fil-prezz spettanti lix-xerrej f'azzjoni ta' din ix-xorta. Mhux talli hekk, talli f'xiehda li l-atturi taw aktar l' quddiem fil-kawża, ddikjaraw li kieku kienu jafu bl-estensjoni tad-difetti, ma kienux jagħżlu li jżommu l-fond mixtri minnhom[62]. Dawn id-dikjarazzjonijiet tal-atturi ma jgħinu xejn lill-qorti fid-determinazzjoni tar-riduzzjoni tal-prezz li se jkollha twettaq skont id-diskrezzjoni tagħha.

53. Illi l-fatt li, kif diġà rilevat, il-perit tekniku naqas li jagħti l-fehma tiegħu dwar riduzzjoni fil-prezz mhux ta' xkiel li dan l-eżerċizzju jsir minn din il-qorti. Dan hu hekk kemm għaliex din il-qorti, kif inhu magħruf, xorta waħda mhux marbuta bil-fehmiet tal-espert nominat minnha, u billi wkoll l-eżerċizzju fir-riduzzjoni tal-prezz, aktar milli eżerċizzju tekniku, jinvolvi tfittix fir-rieda u fl-intenzjoni tal-kumpratur fiż-żmien tal-bejgħ.

54. Illi l-bejgħ tal-immobbli sar versu l-prezz ta' €300,000, filwaqt li l-valur addizzjonali ta' €15,000 ingħata lill-mobbli. Irriżulta li dan il-prezz kien aktar minn kemm kien qed

---

[62] Ara x-xiehda tal-attur a folio 443 u tal-attriċi a folio 532.

jintalab oriġinarjament mill-konvenuti (li kienu qed jitolbu s-somma totali ta' €310,000), minħabba li kien hemm terzi nteressati huma wkoll fl-akkwist tal-proprjetà. Il-kuntratt tal-bejgħ juri wkoll li kien hemm tnaqqis fil-prezz ta' €3,000 minħabba tiswijiet li saru mill-atturi dwar ingress ta' ilma f'parti oħra mill-proprjetà. Fiċ-ċirkostanzi kollha, din il-qorti jidhrilha li, kieku l-atturi kienu jafu bid-difetti redibitorji kkonstatati f'din il-kawża, huma ma kienux iżidu l-prezz aktar mit-talba oriġinali tal-konvenuti bis-somma ta' €5,000, u anzi, kienu wkoll joffru prezz anqas, li fil-fehma ta' din il-qorti kien ikun €10,000 inqas. Din il-qorti qed tasal għal din iċ-ċifra tenut kont li l-provi juru li l-atturi kienu, fiż-żmien tal-bejgħ, determinati li jakkwistaw din il-proprjetà, u għalhekk il-qorti tqis li, kieku kienu jafu bid-difetti, kienu tassew joffru prezz anqas però mhux prezz imnaqqas b'aktar mis-somma ta' €15,000. Tenut kont li l-valur li l-partijiet taw lill-immobbli fil-bejgħ kien jammonta għal €300,000, din il-qorti tqis li tnaqqis fis-somma ta' €15,000 huwa tnaqqis konswet u aktarx verosimili fiċ-ċirkostanzi kollha ta' dan il-każ.

55. Għalhekk il-qorti sejra tiffissa s-somma ta' €15,000 bħala r-riduzzjoni fil-prezz li l-atturi kienu jħallsu kieku kienu jafu bid-difetti in kwistjoni.

56. Jonqos biss li jiġi determinat jekk il-konvenuti humiex ukoll responsabbli għad-danni lejn l-atturi.

57. Kif diġà rajna, l-artikolu 1429(1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid li, «*Jekk il-bejjiegħ kien jaf bid-difetti tal-ħaġa mibjugħa, hu obbligat mhux biss li jrodd il-prezz li jkun irċieva iżda wkoll li jħallas id-danni lix-xerrej*». Jinsab miżmum li, «*... se il venditore conosceva i vizii della cosa venduta, è tenuto, oltre alla restituzione del prezzo ricevuto, al risarcimento dei danni verso il compratore. E questi danni debbono determinarsi colle norme stabilite dall'articolo 1229*[63]*; o in altri termini, dichiararsi tenuto il venditore a risarcire al compratore anche i danni che non potevano prevedersi al tempo del contratto, ma che però siano sempre una conseguenza immediata e diretta della cosa viziata o difettosa, che costituisce l'inadempimento dazione della obbligazione incombente al venditore medesimo*»[64].

[63] L-artikolu 1229 tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1865 huwa l-istess bħall-artikolu 1137 tal-Kodiċi tagħna.
[64] ***Pacifici Mazzoni***, op cit, §268.

58. Kif diġà rajna, id-difetti denunzjati mill-atturi li din il-qorti qieset li jikkwalifikaw bħala redibitorji huma (i) d-difett fis-sistema tal-elettriku, (ii) d-difett fis-sistema tal-ilma tat-terrazzin, u (iii) l-infestazzjoni tan-nemel l-abjad. Fil-każ tat-tliet difetti msemmija, din il-qorti ma tistax ħlief tasal għall-konklużjoni li l-konvenuti kienu jafu bl-eżistenza tagħhom.

59. Id-difett fis-sistema tal-elettriku immanifesta ruħu mal-atturi ftit żmien biss wara li huma daħlu fil-fond u bdew jagħmlu użu minnu. Dan jissuġġerixxi li dan id-difett, li jidher li kien kaġunat b'tixrib fil-fili elettriċi b'konsegwenza ta' umdità tielgħa mill-garaxx, kien diġà preżenti u ma setax ħlief kien jimmanifesta ruħu lill-konvenuti fiż-żmien li fih huma kienu għadhom jużaw dan il-fond. La l-konvenuti kienu għadhom jinsabu fil-fond, mela bilfors li kienu qed jużaw is-sistema tal-elettriku u għalhekk kien inevitabbli li huma jintebħu bid-difett fis-sistema tal-elettriku. La ntebħu bid-difett, kellhom l-obbligu li jinfurmaw lill-kumpraturi b'dak l-istess difett. Hekk teżiġi l-liġi meta tordna li kull kontraent għandu jersaq lejn il-kontrattazzjoni u lejn l-eżekuzzjoni ta' kull obbligazzjoni bil-bona fede. La dan ma sarx mill-konvenuti, isegwi li huma aġixxew b'mala fede u l-konsegwenza hija li jinkorru r-responsabbilità għad-danni kif irid l-artikolu 1429 tal-Kodiċi Ċivili.

60. Bl-istess mod, din il-qorti ma tistax tikkontempla sitwazzjoni fejn il-konvenuti ma kienux jafu bil-problema tal-ilma li mit-terrazzin kien qed isib ruħu fil-garaxx. Il-konklużjoni ta' din il-qorti dwar din ix-xjenza tal-konvenuti hija fortifikata mix-xiehda mhux kontestata tal-atturi li l-konvenut ripetutament ċaħħadhom aċċess għal dan il-garaxx bl-iskuża li kien mikri (u prova li tassew kien mikri ma saritx), u meta finalment ingħata dan l-aċċess il-garaxx kien għadu kif ġie mbajjad. Dan seħħ ftit żmien qabel il-kuntratt, u din il-qorti ma tarax verosimili li l-konvenut bajjad il-garaxx meta kien se jbiegħu, jekk mhux biex jgħatti l-kondizzjoni li fih kien jinsab dan il-garaxx.

61. Hekk ukoll, il-provi fl-atti juru li l-konvenuti kienu jafu bl-infestazzjoni tan-nemel l-abjad, tant li kien hemm sinjali antiki li juru din l-infestazzjoni, kif irriżulta mix-xiehda ta' Oliver Bonello (jew Borg). Din il-qorti ma ssib ebda raġuni biex twarrab ix-xiehda ta' dan ix-xhud, wisq aktar meta l-konvenuti naqsu għal kollox milli jġibu xi prova kwalsiasi biex ixejjnu dik ix-xiehda.

62. Stabbilit għalhekk li l-konvenuti kienu jafu bid-difetti u ma qalu b'xejn lill-atturi, imiss issa li jiġu likwidati dawn id-danni. Hija l-fehma ta' din il-qorti li dawn id-danni għandhom jiġu likwidati b'riferenza għal dak li jipprovdi l-artikolu 1137 tal-Kodiċi Ċivili. Ir-regola kontenuta fl-artikolu 1429 tidderoga għar-regola ġenerali li kull persuna li tkun inadempjenti fit-twettiq tal-obbligazzjoni tagħha għandha tagħmel tajjeb għall-ħsara konsegwenzjali. Dik ir-regola ġenerali, effettivament, tistabbilixxi li r-responsabbilità għad-danni tissusisti kemm jekk il-kontraent inadempjenti kien *in buona fede* u kemm jekk kien *in mala fede*; huwa biss il-kejl tad-dannu li jvarja. Il-liġi speċjali tal-bejgħ tiddipartixxi minn din ir-regola, billi teżenta lill-venditur li jonqos mill-obbligu tiegħu li jikkonsenja lill-kumpratur ħaġa ħielsa minn difetti redibitorji, mir-responsabbilità għad-danni fejn dak il-venditur ma kienx jaf bid-difett. Fejn però kien jaf bid-difett, u kwindi kien *in mala fede*, l-liġi żżommu responsabbli għad-danni bħal kull debitur *in mala fede* ieħor, u għalhekk fil-każ tiegħu, tapplika wkoll ir-regola ġenerali li tispjega anki kif dak id-dannu jiġi mkejjel. L-artikolu 1137 fil-fatt jipprovdi: «*Fil-każ ukoll illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni jkun ġej minn għemil doluż tad-debitur, fid-danni dwar it-telf li jkun bata l-kreditur u l-qligħ li hu jkun ġie mtellef, għandhom jidħlu biss dawk id-danni li jkunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tal-obbligazzjoni*».

63. L-atturi ressqu bosta provi u riċevuti sabiex juru d-danni subiti minnhom. Dawn ġew eżaminati mill-perit tekniku nominat f'din il-kawża, li permezz ta' relazzjoni u relazzjoni addizzjonali estiżi minnu, aċċetta l-istess. Il-konvenuti, fis-sottomissjonijiet tagħhom, jilmentaw minn dan l-operat tal-perit tekniku, u jgħidu li dan sempliċiment wettaq eżerċizzju matematiku li fih għodd l-ammonti mitluba mill-atturi, u ma wettaq ebda verifika oħra. Kien għalhekk li huma eskutew il-perit tekniku[65], li però żamm ferm mal-konklużjonijiet esposti minnu fir-rapport tiegħu.

64. Jiġi rilevat li l-konvenuti kienu, fi żmien utli, talbu l-ħatra ta' periti perizjuri[66], iżda sussegwentement irrinunzjaw għal din it-talba[67]. Hija ġurisprudenza akkolta li «*In ġenerali tajjeb ukoll li jiġi rilevat illi għalkemm hu veru li fid-dritt (artikolu 681 Kodiċi*

[65] Ara d-domandi in eskussjoni a folio 638 u t-tweġibiet tal-perit tekniku a folio 644.
[66] Ara folio 628.
[67] Ara folio 636.

ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili) l-Qorti mhiex marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha ("dictum expertorum numqum transit in rem judicatam") u l-konklużjonijiet peritali huma bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, b'dana kollu "il giudizio dell'arte" espress mit-tekniku ma jistax u m'għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakoltà lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment ammenokkè ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklusjonijiet peritali huma, fil-kompless kollu taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli»[68]. Il-qorti ma tqisx li l-konvenuti mxew sewwa meta ma nsistewx għall-ħatra ta' periti addizzjonali, la darba ma kienux qed jaqblu b'mod radikali mal-konklużjonijiet tal-perit tekniku mqabbad f'din il-kawża.

65. Din il-qorti eżaminat ir-relazzjoni oriġinali estiża mill-perit tekniku, kif ukoll ir-relazzjoni addizzjonali, u eżaminat ukoll id-dokumenti eżebiti mill-atturi sabiex isostnu l-pretensjoni tagħhom għar-riżarċiment tad-danni. Peress li fl-ammonti kompriżi mill-perit tekniku, hemm anki ammonti li jirreferu għal ċirkostanzi jew nuqqasijiet li din il-qorti ma dehriliex li huma "redibitorji" jew inkella li m'humiex kompriżi fil-mertu ta' din il-kawża, il-qorti għamlet eżerċizzju biex twarrab dawk l-ammonti li mhux relatati mad-difetti li dwarhom qed tingħata din is-sentenza. Dan ma kienx eżerċizzju faċli, minħabba l-mod kif ġew preżentati bosta mid-dokumenti in kwistjoni, u anki minħabba l-fatt li l-atturi ma ġew f'ebda ħin kontro-eżaminati mill-konvenuti fir-rigward tal-ispejjeż li huma jsostnu li nefqu b'konsegwenza tal-vizzji li huma mertu ta' din il-kawża.

66. B'żieda mal-ammonti aċċettati mill-perit tekniku, l-atturi qed jitolbu wkoll il-ħlas tas-somma addizzjonali ta' €11,916.03 li huma ħallsu lil CHI Consultants, u li jsostnu li l-perit tekniku ommetta għaliex żbaljatament ħaseb li kien kompriż f'ammont ieħor imħallas lill-istess konsulenti mill-atturi fl-2016[69]. Jidher fil-fatt li tassew dan il-ħlas jirreferi għal ammont ieħor imħallas mill-atturi[70]. Issa dan il-ħlas jidher li, fil-maġġor parti tiegħu, qed jirreferi għal xogħlijiet fit-terrazzin li eventwalment ġie mibdul kompletament minn kuntrattur ieħor, li dwar ix-xogħol tiegħu l-atturi qed jitolbu

[68] ***Giswarda Bugeja et vs. Emanuele Muscat et*** (Appell Superjuri, 23/6/1967) – Kollezz. Vol.LI.i.389.
[69] Ara folio 656.
[70] Ara folio 555.

kumpens ta' €21,400. L-atturi ma eskutewx lill-perit tekniku, u s-sottomissjoni tagħhom li l-perit tekniku ħalla barra l-ammont ta' €11,916.03 bi żvista hija biss ipoteżi tagħhom. Din il-qorti jidhrilha li aktarx il-perit tekniku ħalla barra din is-somma apposta, la darba finalment ix-xogħol li tirreferi għalih kellu jsir mill-ġdid jew isir mod'ieħor. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk, u speċjalment la l-atturi ma eskutewx lill-perit tekniku, din il-qorti jidhrilha li m'għandhiex tinkludi din is-somma fir-riżarċiment mogħti lill-atturi.

67. Il-qorti tagħmel riferenza għall-ammont ta' €12,233.06 mogħti mill-perit tekniku lill-atturi, u li jirreferi għal stima eżebita fl-atti li turi l-kompożizzjoni tal-ammont mitlub[71]. Il-qorti jidhrilha li l-ammont ta' €700 (oltre l-VAT) mhux dovut billi jirreferi għad-difett fid-doċċa li l-qorti sabet li mhux vizzju redibitorju. Lanqas l-ammont ta' €180 (oltre l-VAT) ma jidher li hu dovut billi jirreferi għal xogħlijiet fis-sistemi tal-arja kundizzjonata, li ma kienux parti mill-ilmenti elenkati fir-rikors maħluf. Din l-istima, fil-fatt, tirreferi għall-ammont ta' €8,123.36, anki jekk hija akkumpanjata minn irċevuta fiskali għall-ammont imħallas ta' €12,233.06. Ma hemm ebda spjegazzjoni għal x'hiex tirreferi d-differenza ta' €4,109.70. Dan huwa nuqqas min-naħa tal-atturi, għaliex iwaqqaf lil din il-qorti milli tikkontrolla jekk dan l-ammont huwiex attribwibbli għad-difetti li dwarhom qed tingħata d-deċiżjoni jew le.

68. Fir-rigward tal-istima[72] u l-ħlas magħmul mill-atturi lil R. D'Amato, din il-qorti tqis li ma ġiex spjegat kif imiss kif l-istallazzjoni tal-kmamar tal-banju, kemm dik prinċipali u kemm dik sekondarja, huma konnessi mad-difetti redibitorji mertu ta' din il-kawża. L-ammonti relattivi, li jġibu s-somma ta' €3,300, mhux se jiġu nklużi fir-riżarċiment tad-danni li jmissu lill-atturi b'konsegwenza tat-talbiet tagħhom f'din il-kawża. Għall-istess raġuni, l-madum relattiv ukoll se jiġi eskluż (€806+€499=€1,305).

69. L-atturi jitolbu wkoll is-somma ta' €3,422 tal-ġarr ta' ħwejjiġhom matul ix-xogħol, kif ukoll is-somma ta' €4,995 minħabba spejjeż mal-Awtorità tal-Ippjanar. Aktar qabel f'din id-deċiżjoni, din il-qorti qalet li l-ispejjeż konnessi ma' applikazzjonijiet sanatorji mal-Awtorità tal-Ippjanar jeżorbitaw il-parametri ta' din l-azzjoni. Dwar iċ-ċifra l-oħra, l-qorti mhux sodisfatta li l-provi prodotti jiġġustifikaw li n-neċessità li l-atturi joħorġu

---

71 Ara folio 466 u 467.

72 A folio 568.

mill-proprjetà in kwistjoni kienet konsegwenza diretta u immedjata tad-difetti redibitorji li dwarhom saret din il-kawża.

70. Tibqa' biss il-kwistjoni dwar l-ammont ta' €10,000 li fir-relazzjoni oriġinali tiegħu l-perit tekniku kkonċeda favur l-atturi minħabba trattamenti futuri kontra l-infestazzjoni tan-nemel l-abjad. Filwaqt li l-qorti tifhem ir-raġuni għaliex il-perit tekniku akkorda dan l-ammont, u ċjoè l-fatt li dawn it-trattamenti futuri wkoll jibqgħu l-konsegwenza neċessarja, diretta u mmedjata tal-infestazzjoni oriġinali li din il-qorti sabet li tikkostitwixxi vizzju redibitorju, jibqa' l-fatt li l-għoti ta' danni għal spejjeż futuri li jistgħu jiġu jew ma jiġux nkorsi hija fakultà dubjuża. Kif ritenut fid-deċiżjoni ***Dr Tatiana Bonnici et vs. Nicholsons The Supermarket Ltd et*** : «*Mhux kompitu tal-Qorti li tagħti danni bħala "proviżjoni" għal xi "danni eventwali", għax danni ma jistgħux jiġu likwidati għal dak li jista' jinqala fil-futur*»[73]. Din il-qorti hija tal-fehma li jkun aktar ġust u għaqli li d-dritt tal-atturi li jfittxu għal dawn l-ispejjeż li għad iridu jsoffru jiġi lilhom riservat *si et quatenus*. Mhux ta' xkiel għat-teħid t'azzjoni ulterjuri l-perjodu preskrittiv ta' sena komminat fl-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili, la darba b'din is-sentenza se jkun deċiż li kien hemm lok għall-azzjoni stimatorja. Kull azzjoni ulterjuri li tista' tittieħed mill-atturi allura se tkun in bażi għal din is-sentenza, u mhux abbażi ta' difett redibitorju li għad irid jiġi stabbilit.

71. Għalhekk, la darba l-ammont totali likwidat mill-perit tekniku bħala danni jammonta għal €45,279.88, u la darba minn dan l-ammont il-qorti tqis li għandhom jitnaqqsu ċ-ċifri fuq imsemmija, isegwi li l-ammont dovut mill-konvenuti lill-atturi bħala danni huwa €35,526.78.

72. Għaldaqstant u għar-raġunijiet kollha fuq imfissra, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili;

(ii) tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħrajn rimanenti tal-konvenuti;

[73] Appell Superjuri, 28/2/2014.

(iii) tilqa' l-ewwel talba attriċi billi tiddikjara li l-immobbli minnhom akkwistat mingħand il-konvenuti kien affett minn vizzji redibitorji konsistenti minn (i) difetti fis-sistema tal-ilma tat-terrazzin, (ii) difetti fis-sistema tal-elettriku, u (iii) infestazzjoni ta' nemel abjad, li jnaqqas daqshekk il-valur tal-istess immobbli li l-atturi kienu joffru prezz iżgħar kieku kienu jafu b'dawn id-difetti;

(iv) tilqa' t-tieni talba u tistabbilixxi s-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) bħala dik il-parti mill-prezz imħallas mill-atturi li għandu jingħata lura lill-atturi minħabba dawn id-difetti moħbija;

(v) tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi s-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000), bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vi) tilqa' r-raba' talba billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti kienu jafu bid-difetti fl-immobbli minnhom mibjugħa lill-atturi u għalhekk huma responsabbli għad-danni mġarrba mill-atturi, u tillikwida dawn id-danni fis-somma ta' ħamsa u tletin elf ħames mija sitta u għoxrin Ewro u tmienja u sebgħin ċenteżmu (€35,526.78), u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jħallsu dan l-ammont ukoll lill-atturi, bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vii) tordna li l-konvenuti għandhom ibatu weħidhom l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża.

Moqrija.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur