PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. NOEL V. ARRIGO LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 5 ta' Ottubru 2001

Numru

Citaz. numru: 528/94 C1 NA

David Debono u martu Karen Debono

vs

Carmelo Cutajar u Mario Cutajar

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ipprezentata mill-atturi fl-20 t'April, 1994 illi permezz taghha l-istess atturi ippremettew:

"Illi huma xtraw u akkwistaw minghand il-konvenuti dar bil-'garage' anness maghha bl-isem 'Fatima House' fi Triq il-Hajt Ruman, Safi, u dan permezz ta' kuntratt pubbliku tal-4 ta' Marzu, 1991 iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone;

Illi l-fond in kwistjoni huwa milqut minn difetti illi fiz-zmien tal-bejgh ma kienux jidhru kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, liema difetti huma tali li jintitolawhom biex jaghmlu l-azzjoni estimatorja u jobbligaw lill-konvenuti biex jaghmlu tajjeb ghalihom skond l-artikoli 1424 u 1426 tal-Kap. 16;

Illi l-konvenuti kienu jafu bid-difetti tal-fond in kwistjoni;

Illi ghalhekk l-atturi huma intitolati li jzommu l-fond lilhom mibjugh u jitolbu rifuzjoni ta' parti mill-prezz li tigi stabbilita minn din il-Qorti, kif ukoll ghall-hlas tad-danni li huma sofrew;

TALBU li din il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-fond mertu tal-kawza huwa milqut minn difetti li ma kienux jidhru fiz-zmien tal-bejgh u li jintitolaw lill-atturi jaghmlu l-azzjoni estimatorja;

2. tillikwida dik il-parti tal-prezz tal-bejgh li l-konvenuti ghandhom solidalment bejniethom ihallsu lura lill-atturi;

3. tiddikjara illi l-konvenuti, jew min minnhom, kienu jafu bid-difetti mohbija u ghalhekk, konsegwenzjalment,

huma responsabbli solidalment, jew min minnhom, ghad-danni sofferti mill-atturi;

4. tillikwida dawn id-danni;

5. tikkundanna lill-konvneuti solidalment ihallsu lill-atturi dawk is-somom hekk likwidati minn din il-Qorti skond it-talbiet precedenti.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata, il-lista tax-xhieda, l-elenku tad-dokumenti u d-dokumenti kollha ezebiti mill-atturi.

Rat in-nota ta' eccezzjonijietipprezentata mill-konvenuti illi permezz taghha l-istess konvenuti eccepew:-

1. Fl-ewwel lok, it-talbiet dwar id-danni, u cioe' it-tielet u r-raba' talba, u fejn jirriferixxi, il-hames talba, huma legalment infondati peress li mhix moghtija l-azzjoni ghad-danni konguntament mal-azzjoni estimatorja.

2. Fit-tieni lok l-azzjoni estimatorja hija perenta peress illi l-fond in kwistjoni ilu ghand il-kompraturi u d-difetti li qed

jallegaw certament ma kienux se jistennew li jghaddu tlett snin biex johorgu.

3. Fil-mertu, mhux minnu li hemm id-difetti allegati li kienu mohbija u li l-konvenuti kienu jafu bihom, u l-allegazzjonijiet maghmula huma infondati.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata u l-lista tax-xhieda pprezentata mill-konvenuti.

Rat id-digriet moghti fil-11 ta' Mejju, 1994 illi permezz tieghu gie nominat bhala perit tekniku bis-soliti fakoltajiet u bl-inkarigu li jirrelata l-A.I.C. Rene' Buttigieg.

Rat ir-rapport prezentat u mahluf mill-perit tekniku A.I.C. Rene' Buttigieg fl-udjenza tat-22 ta' Settembru, 1997.

Rat in-nota bid-domandi bil-mitkub ipprezentati mill-konvenuti ghall-eskussjoni tal-perit tekniku u n-nota bil-miktub ipprezentata mill-istess perit tekniku bit-twegibiet ghad-domani li sarulu in eskussjoni mill-konvenuti.

Rat l-atti l-ohra kollha processwali.

Ikkunsidrat:

L-azzjoni intentata mill-atturi hija l-‘*actio aestimatoria’*, u cioe’ wahda miz-zewg azzjonijiet (flimkien mal-‘*actio redhibitoria’*) illi l-ligi tipprovdi lill-bejjiegh f’kaz illi l-oggett lilu mibjugh ikun affett minn difetti latenti u cioe’ difetti illi jkunu mohbija fiz-zmien meta l-bejjiegh ikun xtara l-oggett *‘de quo’.*

L-artikolu 1424 tal-Kodici Civili jipprovdi ghall-garanzija kontra d-difetti latenti skond il-ligi u jistipula illi l-bejjiegh huwa obbligat jaghmel tajjeb ghad-difetti okkulti illi jaghmlu l-haga mibjugha mhux tajba ghall-uzu illi ghalih hija mahsuba jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha b’tali mod illi kieku x-xerrej kien jaf bid-difett fil-mument tal-akkwist jew ma kienx jixtri l-oggett in kwistjoni jew inkella kien joffri prezz inqas ghalih.

Imbaghad l-artikolu 1425 tal-Kodici Civili jipprovdi illi l-bejjiegh ma jwegibx ghal dawk id-difetti illi jidhru li x-xerrej seta’ sar jaf bihom wahdu, pero jwiegeb ghad-difetti mohbija, ukoll jekk ma jkunx jaf bihom sakemm tali garanzija ma tkunx giet espressament eskluza (artikolu 1426).

Il-Qorti taghmel riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' April, 1949 fil-kawza fl-ismijiet "Paolo Busuttil et –vs- Giuseppe Cassar" (Kollezz. XXXII;ii;371) li fiha l-Qorti enuncjat kif gej:

> "*Il-bejjiegh huwa obbligat jiggarantixxi l-haga mibjugha mill-vizzji okkulti li jirrenduha mhux atta ghall-uzu li ghalija hija destinata, jew li talment inaqqsu l-valur taghha illi x-xerrej ma kienx jixtriha, jew kien joffri prezz izghar, kieku kien jaf bihom. Imma mhux tenut ghall-vizzji apparenti jew li x-xerrej seta' jkun jaf bihom qabel.*
>
> *In kwantu ghall-vizzji okkulti, il-venditur huwa tenut ghalihom anke jekk ma kienx jaf bihom, purke' ma jkunx gie stipulat patt espress li jeskludi din ir-responsabbilta'*".

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva illi mill-kuntratt ta' bejgh pubblikat fl-4 ta' Marzu, 1991 u iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, ezebit a fol. 5 – 8 tal-process, ma jirrizultax illi l-garanzija kontra d-difetti latenti giet eskluza, u lanqas ma tirrizulta minn imkien l-ezistenza "*ta' patt espress li jeskludi din ir-responsabbilta'*" u ghalhekk certament illi l-konvenuti huma responsabbli skond il-ligi ghal dawk id-difetti mohbija illi talvolta seta' kien affett bihom il-fond minnhom mibjugh lill-atturi anke jekk l-istess konvenuti ma kienux jafu jew ma kienux a konoxxenza ta' dawn id-difetti.

L-artikolu 1429 tal-Kodici Civili jipprovdi illi meta l-bejjiegh, fil-mument tal-bejgh, ikun jaf ossia jkun a konoxxenza tad-difetti okkulti li bihom tkun affetta l-haga minnu mibjugha, huwa mhux biss ikun tenut illi jirrifondi lill-kumpratur il-prezz illi huwa jkun ircieva izda anke li jhallsu ghad-danni li l-istess kumpratur ikun sofra, mentri jekk il-venditur ma jkunx jaf bid-difetti mohbija, allura huwa jkun tenut biss li jirrifondi lill-kumpratur il-prezz imhallas flimkien mal-ispejjez konnessi mal-bejgh izda ma jkunx responsabbli wkoll versu l-kompratur in linea ta' danni.

L-artikolu 1427 tal-Kodici Civili jipprovdi r-rimedju lix-xerrej illi jkun xtara oggett illi huwa affett minn difetti li kienu okkulti fil-mument tal-bejgh, u x-xerrej jista' skond il-ligi jew jistitwixxi l-*'actio redhibitoria'* sabiex jirrestitwixxi lura lill-bejjiegh l-oggett lilu mibjugh u jitlob ir-rifuzjoni tal-prezz intier minnu imhallas, jew inkella li jistitwixxi, kif ghamlu l-atturi odjerni, l-*'actio aestimatoria'* sabiex izomm l-oggett minnu mixtri pero' jitlob rifuzjoni ta' parti mill-prezz minnu mhallas f'dik is-somma li tigi determinata mill-Qorti.

L-artikolu 1431 tal-Kodici Civili jipprovdi illi fir-rigward ta' oggetti immobbli, l-azzjoni estimatorja taqa' bil-preskrizzjoni

ta' sena mid-data tal-kuntratt pubbliku tal-komprovendita', b'dana illi, f'kaz illi ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-haga minnu mixtrija, tali perjodu ta' sena jibda jiddekorri minn dak il-mument illi fih ix-xerrej seta' jikxef tali difetti, u mhux mid-data tal-kuntratt.

Wara illi gew rilevati dawk il-provvedimenti tal-ligi applikabbli ghall-kawza odjerna, u wara illi din il-Qorti fliet kemm il-premessi citattivi u t-talbiet attrici u kif ukoll l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, jirrizultaw is-segwenti kweziti determinanti illi minnhom jiddependi l-gudizzju finali fil-kawza odjerna. Dawn il-kweziti huma s-segwenti:

1) Il-kwistjoni dwar jekk il-fond mibjugh mill-konvenuti lill-atturi huwiex affett minn difetti u, f'kaz affermattiv, jekk dawn id-difetti kienux okkulti fil-mument tal-bejgh, u cioe' kienux tali li x-xerrejja ma setghux jiskopruhom fil-mument tax-xiri tal-fond *'de quo'*.

2) Il-kwistjoni dwar jekk il-konvenuti stess kienux a konoxxenza tal-allegati difetti latenti li minnu huwa affett il-fond in kwistjoni.

3) Il-kwisjtoni dwar jekk l-azzjoni attrici hijiex perenta bid-dekors tal-perjodu ta' sena, u dwar jekk tali perjodu ta' sena ghandux jigi komputat mid-data tal-kuntratt jew jekk jezistux ragunijiet li minhabba fihom l-atturi ma setghux jiskopru d-difetti latenti, f'liema kaz allura dan il-perjodu ta' sena jibda jiddekorri biss minn dak il-mument illi fih ix-xerrejja setghu jikxfu d-difetti mohbija.

4) Il-kwistjoni dwar jekk il-ligi taghtix ukoll l-azzjoni ghad-danni flimkien mal-azzjoni estimatorja, u, f'kaz affermattiv, jekk effettivament l-atturi sofrewx danni ohra (ghajr dik is-somma li l-Qorti tillikwida bhala d-diminuzzjoni fil-prezz offert kieku huma kienu jafu bid-difetti okkulti fil-mument tal-bejgh), u, f'kaz affermattiv, il-likwidazzjoni ta' tali danni.

Il-Qorti sejra l-ewwel tghaddi biex tikkunsidra l-kwistjoni dwar jekk il-fond in kwistjoni huwiex effettivament affett minn difetti u jekk dawn kienux mohbija fil-mument tal-bejgh. Mill-provi prodotti jirrizulta illi l-fond in kwistjoni inbena mill-konvenuti – dawn kienu xtraw l-art "pedament biss, sal-livell tal-qatran" u bl-irdim fiha u l-madum poggewh huma fuq ir-radam li kien hemm. Il-Qorti taghmel riferenza ghall-kostatazzjonijiet

maghmula mill-perit tekniku minnha nominata illi "bl-gholi ta' irdim fil-pedamenti, u l-kwalita' tal-irdim (li minn testijiet xjentifici irrizulta illi kellu 'a high organic content') wiehed jistenna r-rizultati … konstatati fil-madum, u cioe' tbajja fil-madum u tajjar tal-melh bejn il-fili tal-madum rizultanti mill-umdita' sottostanti fl-irdim u d-dizlivell fil-lastrikament tal-art bil-madum". Il-perit tekniku ikkostata wkoll illi minhabba fil-livell gholi ta' hamrija fl-irdim kienet mehtiega protezzjoni ghal taht il-madum biex jaqta' l-umdita' provenjenti minn dan l-irdim, u minhabba fl-gholi eccessiv tal-irdim kienet mehtiega wkoll provvista ta' art tal-konkos rinforzat taht il-madum sabiex jigi evitat ic-cediment u serhan tal-irdim bit-tqeghid tal-madum sovrastanti.

Il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni raggunta mill-perit tekniku illi dawn huma difetti u li dawn id-difetti kienu latenti ghaliex l-atturi ma setghux jindunaw bihom qabel ma sar il-kuntratt. Id-difett okkult jikkonsisti fl-inidoneita' tal-irdim, kemm minhabba l-gholi tieghu illi minhabba fih irrizulta c-cediment u s-serhan tal-istess irdim bil-piz tal-madum li tqieghed fuqu kif ukoll il-kontenut organiku tal-istess irdim illi minhabba fih imbaghad irrizultaw it-tbajja fil-madum u l-hrug tal-umdita'. Certament illi dan id-difett okkult fl-irdim ta' taht il-madum imqieghed mill-

konvenuti ma kienx apparenti u lanqas ma seta' jinduna bih l-attur, tant illi fil-fatt lanqas ma ndunat bih la l-perita Simone Chircop minnu inkarigata u lanqas mill-perit Renato Laferla inkarigat mil-'Lohombus Corporation' biex jispezzjona l-istess fond ghall-finijiet ta' finanzjament bankarju.

Il-Qorti tosserva wkoll illi sabiex il-venditur jezimi ruhu mir-responsabbilta' huwa mehtieg illi d-difetti jkunu apparenti u cioe' li x-xerrej seta' jiskopri d-difetti wahdu. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva wkoll illi l-ligi ma tirrikjedix fix-xerrej xi diligenza jew attenzjoni straordinarja, izda biss diligenza u attenzjoni ordinarja. Il-vizzju mhuwiex wiehed mohbi fejn ix-xerrej jista' jinduna bih bi ftit attenzjoni u bi ftit ezami. Certament illi dan ma japplikax fil-kaz odjern.

Il-Qorti tosserva wkoll illi l-ligi lanqas ma timponi fuq il-kumpratur l-obbligu li jirrikorri ghal xi assistenza teknika ghall-verifika illi l-fond in kwistjoni ma jkunx affett minn xi vizzji mohbija, la qabel u lanqas fil-mument tal-bejgh (vide sentenzi rapportati fil-Kollezzjoni ta' Decizjonijiet Vols. XXXV;i;307 u XXXIV;ii;612). Sahansitra fil-kawza fl-ismijiet "Carmelo Salerno et –vs- Anthony Said et" deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Settembru, 1996, il-Qorti ddikjarat illi l-fatt

li kompratur ikun ha perit mieghu biex jispezzjona l-fond qabel ix-xiri ta' fond immobbli "b'daqshekk ma jaghmilx difett minn wiehed latenti isir wiehed apparenti".

Oltre dan, fil-kawza fl-ismijiet "Saverio Gatt –vs- Azzopardi" deciza fil-5 ta' Frar, 1955 (vide Kollazz. Vol. XXXIX;ii;549), il-Qorti enuncjat illi "*il-ligi ma tezigix diligenza straordinarja f'min ikun sejjer jixtri fond, imma biss illi huwa minn ispezzjoni tal-fond b'attenzjoni medjokri u ordinarja ma jkunx jista' jirrileva l-ezistenza tad-difetti*".

Il-Qorti tosserva illi fil-kaz odjern id-difetti fuq indikati kienu latenti u mhux apparenti u li l-atturi kompraturi ma setghux jikxfu dawn id-difetti mhux biss bl-ezercizzju ta' diligenza u applikazzjoni ordinarja, u cioe' fil-grad li trid il-ligi, izda sahansitra lanqas b'diligenza straordinarja u dan minhabba fin-natura partikolari tad-difetti okkulti kif fuq deskritti. Fil-fatt huma ghamlu anke dak li strettament mhuwiex rikjest minnhom skond il-gurisprudenza kostanti tal-qrati nostrani, u cioe' irrikorrew ghall-assistenza teknika, izda xorta wahda d-difetti okkulti ma setghux jigu skoperti.

Illi, darba stabbilit il-punt minghajr ebda ombra ta' dubju illi l-fond mertu ta' din il-kawza mibjugh mill-konvenuti lill-atturi kien affett minn difetti illi fil-mument tal-bejgh kienu mohbija, din il-Qorti issa trid tghaddi biex tinvestiga l-eccezzjoni sollevata mill-konvenuti illi l-azzjoni estimatorja intentata mill-atturi hija perenta ai termini tal-artikolu 1431 peress illi fil-mument illi giet intavolata l-kawza kien ghadda perjodu ta' izjed minn sena minn meta l-atturi setghu jikxfu d-difett okkult li bih kien affett il-fond *'de quo'.*

Il-konvenuti jsostnu illi l-atturi kienu jafu zmien qabel ma feggew it-tbajja u t-tajjar tal-umdita' illi taht il-madum ma kienx hemm il-protezzjoni kontra l-umdita' li l-istess atturi kienu qed jinsistu ghaliha. Mill-provi jirrizulta illi c-cavetta tal-fond 'de quo' giet konsenjata mill-konvenuti lill-atturi qabel ma sar il-kuntratt u l-attur stess, in kontro-ezami, jghid illi qabel ma sar il-kuntratt f'Marzu tal-1991 huwa kien qala' l-madum tal-kamra tal-'ispare toilet' biex jibdlu b'madum iehor tal-ghazla tieghu u "*meta qlajtu dal-madum, la kien hemm konkos u lanqas plastik tahtu fuq il-materjal*". Il-konvenuti jirreferu wkoll ghall-episodju li sehh meta l-attur qala' xi madum mill-'front garden' biex minflokom iqieghed il-hamrija u taht dan il-madum li qala' ma kienx hemm konkos.

Ghaldaqstant il-kwistjoni vitali illi tiddetermina jekk l-azzjoni esperita mill-atturi hijiex perenta o meno hija dwar jekk il-mument illi fih l-atturi setghu jikxfu d-difetti mohbija li bihom kien affett il-fond in kwistjoni jiskattax mill-mument meta huma kixfu u qalghu l-madum mill-‘ispare toilet’ u l-‘front garden’, fejn setghu jikkostataw il-materjal li minnu kien maghmul l-irdim, u n-nuqqas ta’ kwalsiasi forma ta’ protezzjoni mill-umdita’, f’liema kaz l-azzjoni attrici hija preskritta ghaliex ghadda perjodu ta’ izjed minn sena minn dak il-mument, jew inkella mill-mument meta bdew ifeggu t-tbajja u s-sinjali tal-umdita’ fil-madum.

Illi, ghar-rigward taz-zmien u s-segwenza tal-avvenimenti, huma pacifici s-segwenti dati u fatti:-

(i) illi l-fond ‘de quo’ inxtara mill-atturi minghand il-konvenuti fl-4 ta’ Marzu, 1991;

(ii) illi l-fond kien inxtara mibni u bil-madum tal-art imwahhal;

(iii) illi l-konvenju relattiv kien sar xi xhur qabel (m'hemmx qbil ezatt dwar meta, pero' dan il-fatt mhux determinanti ghall-ezitu finali);

(iv) illi mal-konvenju l-konvenuti ikkonsenjaw ic-cwievet tal-post lill-atturi peress illi dawn riedu jaghmlu xi xogholijiet;

(v) illi qabel ma sar il-kuntratt il-post kien gie spezzjonat kemm mill-Perit Simone Chircop inkarigat mill-atturi u kif ukoll mill-Perit Renato Laferla inkarigat mil-'Lohombus Corporation';

(vi) illi qabel ma sar il-kuntratt inqalghet parti zghira mill-madum tal-pjan terran biex isir 'spare toilet' (skond ir-regoli tal-'Lohombus' biex jinghata s-self);

(vii) illi l-atturi zzewgu f'Mejju, 1993 u bdew jokkupaw il-post f'dak iz-zmien;

(viii) illi kien inqala' wkoll il-madum tal-'front garden' pero filwaqt illi l-konvenuti jsostnu li dan ix-xoghol sar xi

sena u nofs qabel infethet il-kawza, l-atturi jsostnu li dan sar meta huma diga' kienu qed jabitaw fil-post;

(ix) illi l-kawza infethet fl-20 ta' April, 1994.

Illi l-konvenuti qeghdin jikkontendu illi l-azzjoni attrici hija preskritta peress illi l-atturi setghu jindunaw bid-difett okkult fil-mument illi qalghu l-madum biex jaghmlu 'spare toilet' fil-pjan terren, minn liema zmien ghaddiet ferm izjed minn sena qabel ma nfethet il-kawza.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tosserva illi wiehed irid dejjem izomm prezenti l-entita' u n-natura tad-difett okkult. F'hiex jikkonsisti d-difett okkult fil-kaz odjern? Id-difett okkult, fil-kaz odjern, kif rapportat mill-perit tekniku, jikkonsisti fil-prezenza ta' materjal li fih hemm il-hamrija bhala irdim, li allura kienet tinnecessita protezzjoni ghal taht il-madum, u fl-gholi eccessiv tal-irdim illi kien jinnecessita provvista ta' art tal-konkos rinforzat taht il-madum sabiex jigi evitat ic-cediment u serhan tal-irdim bi hsara ghall-art tal-madum sovrastanti (rapport peritali a fol. 89 u 90 tal-process).

Issa, bil-qlugh ta' parti zghira mill-madum tal-pjan terren sabiex isir 'spare toilet', certament illi l-atturi ma setghux jindunaw illi kien hemm gholi eccessiv fl-irdim, u dan gie kostatat wara illi hargu t-tbajja' fil-madum meta saru t-testijiet indikati minn tali rizultanzi, u lanqas ma setghu jindunaw l-atturi illi l-irdim kien fih kontenut gholi ta' hamrija u li dan kien se jhalli l-effetti illi sussegwentement irrizultaw fil-madum tal-post taghhom. Fil-fatt ix-xhud Philip Harvey, in rapprezentanza tas-socjeta' 'Harrison & Company' fejn saru l-ezamijiet xjentifici ta' kampjun mill-irdim li ttiehed mill-fond in kwistjoni xehed illi "*the sample I took had no visible soil or roots content …*" (a fol. 138 tal-process) u l-fatt illi kien hemm il-prezenza eccessiva ta' "organic content" irrizulta mit-testijiet illi saru fil-laboratorju.

In oltre, il-Qorti tagmel riferenza wkoll ghall-konkluzjonijiet tal-perit tekniku illi tabbraccja bhala taghha fis-sens illi "*il-fatt li, kif pretiz mill-konvenuti, l-attur kien jaf li taht il-madum ma kienx hemm konkos u plastik, ghax dan ma rrizultalux meta qala' l-art tat-'toilet', ma jippruvax li huwa seta' jkun jaf li l-art tal-pjan terran kienet ser issofri hsara fil-gejjieni*" (a fol. 101 tal-process). Di piu' din il-Qorti izzid tosserva illi d-difett okkult ma kienx il-fatt li taht il-madum ma kienx hemm plastik jew

konkos biex jaqa' l-umdita', izda, kif rapportat mill-perit tekniku stess, il-livell eccessiv ta' kontenut organiku fl-irdim u l-gholi eccessiv tal-istess irdim.

Fir-rigward ta' dan il-punt il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghall-konkluzjoni raggunta mill-perit tekniku illi "*mis-sekwenza tal-fatti u cirkostanzi l-attur seta' jinduna bil-prezenza tad-difetti wara li d-dar giet okkupata bhala residenza f'Mejju, 1993 billi l-gheluq tal-fond u l-okkupazzjoni tieghu jaccentwa rata aktar mghaggla li biha dawn id-difetti ifeggu, ghalkemm l-esponent ma jistax jeskludi ghal kollox li dawn id-difetti setghu jezistu vizibilment anke qabel, fatt li pero' ma giex konfermat mix-xhieda*" (a fol. 99 tal-process). L-attur David Debono xehed illi t-tbajja' fil-madum feggew fl-ewwel xitwa illi fih il-post kien okkupat, u cioe' fix-Xitwa tal-1993/94. Il-konvenuti min-naha taghhom itennu li kieku l-madum kellu jittebba' dan kien javvera ruhu mal-ewwel xitwa. Fil-fatt l-istess konvenuti ipprezentaw din id-domanda lill-perit tekniku in eskussjoni li wiegeb illi t-tbajja' jikbru maz-zmien u li huwa possibbli li dawn it-tbajja' kienu diga vizibbli f'Mejju, 1993 meta inhasel u gie okkupat il-post, jekk mhux qabel, pero' ma jaghti ebda konkluzjoni li fiha jindika b'xi precizjoni meta, fuq kriterji oggettivi u xjentifici, tali tbajja' kellhom jibdew ifeggu.

Il-Qorti tosserva wkoll illi huwa verosimili illi kieku t-tbajja' feggew fiz-zmien qabel, huma ma kienux sejrin joqghodu jistennew jew jipprokrastinaw biex jiehdu l-passi mehtiega. Fil-fatt l-agir kollu tal-atturi, il-fatt illi inkarigaw lill-Perit Simone Chricop u anke lill-Perit Muscat Azzopardi, kellmu lill-konvenuti, sar access fuq il-post fil-prezenza wkoll tal-konvenuti u tal-perit taghhom, il-Perit Emanuel Zammit (li stranament il-konvenuti naqsu milli jipproducu bhala xhud) u saru t-testijiet xjentifici fil-laboratorji ta' 'Harrison & Company' huma kollha fatturi illi jindikaw illi din kienet kwistjoni illi lill-atturi kienet inkwetathom serjament u riedu jiehdu l-passi kollha mehtiega sabiex isolvuha. Ghaldaqstant huwa ferm improbabbli illi kieku l-atturi indunaw bit-tbajja' fil-madum qabel dawn kienu se joqoghdu siekta flok ma jagixxu b'mod deciz, kif fil-fatt ghamlu, sabiex is-sitwazzjoni ottenenti tigi rimedjata.

Il-Qorti tikkonsidra wkoll illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hija sollevata mill-konvenuti u kwindi l-piz tal-prova jinkombi fuqhom biex jipprovaw l-eccezzjoni minnhom sollevata, u dan dejjem fuq l-iskorta tal-principju kardinali *'onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat'.* Issa fil-kaz odjern il-konvenuti bl-ebda mod ma rnexxielhom jipprovaw ghas-

sodisfazzjon ta' din il-Qorti illi kien ghadda perjodu ta' sena minn meta l-atturi setghu jindunaw bid-difett okkult qabel ma giet intavolata l-kawza, u l-fatt biss illi l-konvenuti jivventilaw dubbji f'dan ir-rigward mhuwiex sufficjenti biex l-azzjoni attrici tigi dikjarata perenta.

Il-Qorti issa sejra tghaddi biex tezamina l-kwistjoni dwar jekk il-konvenuti, bhala l-bejjiegha, kienux jafu bid-difetti li kien hemm fil-post minnhom mibjugh lill-atturi. Il-Qorti tosserva illi, fl-ewwel lok, il-konvenuti mhux biss huma l-persuni illi bieghu l-post lill-atturi izda huma wkoll il-persuni illi bnew u zviluppaw dan il-post. Jirrizulta mill-provi illi huma nies tas-sengha illi jahdmu fil-qasam tal-kostruzzjoni u allura, a skans ta' ripetizzjonijiet inutili, din il-Qorti taghmel riferenza ghall-konkluzjoni raggunta mill-perit tekniku minnha nominat illi "*il-konvenuti bhala nies tas-sengha misshom innutaw li l-kwalita' inadegwata tal-materjal fl-irdim u l-gholi eccessiv tal-istess irdim minghajr sostenn ma kienux jikkonformaw ma' dak li titlob is-sengha u l-arti. Naturalment ma kienux jafu bid-difetti li feggew wara u ken nuqqas min-naha taghhom li ma pprevedewx li dawn id-difetti setghu jinqalghu*". Il-Qorti terga' ttenni illi fil-kaz odjern id-difett okkult kien l-inidoneita' tal-irdim, kemm minhabba l-hamrija li kien hemm go fih u kif ukoll

minhabba l-gholi eccessiv tieghu, u dawn kienu fatturi illi l-Qorti hija sodisfatta illi l-konvenuti, bhala l-persuni li bnew il-post *'de quo'* kienu a konoxxenza taghhom u ghalhekk, x'hin imbaghad nezghu il-kappell ta' bennejja u minfloku libsu l-kappell ta' bejjiegha din il-Qorti ma tistax hlief tikkonkludi illi huma kienu konxji ta' dan id-difett mohbi fil-post minnhom mibjugh.

Il-konvenuti issollevaw ukoll l-eccezzjoni illi l-azzjoni ghad-danni mhix esperibbli konguntivament mal-*'actio aestimatoria'*.

Illi l-Qorti hasbet fit-tul dwar din il-materja li kienet giet minnha ezaminata fil-kawza "Carmelo sive Charles Degiorgio vs Carmelo Desira" (Prim'Awla - Cit. Nru: 204/89 - deciza fit-30 ta' Marzu 1998). L-Artikolu rilevanti huwa s-sub-artikolu (1) ta' l-Artikolu 1429 tal-Kodici Civili li jipprovdi:

> "*Jekk il-bejjiegh kien jaf bid-difett tal-haga mibjugha, hu obbligat mhux biss li jrodd il-prezz li jkun ircieva izda wkoll li jhallas 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-bejjiegh ma kienx jaf bid-difetti tal-haga) jitkellmu fuq ir-radd tal-prezz li fl-

Artikolu 1427 ta' l-istess Kodici Civili huwa msemmi biss fir-rigward ta' l-*actio redibitoria*. Bl-*actio stimatoria* fejn ix-xerrej jaghzel li jzomm il-haga l-kliem uzat mil-ligi mhux "*li jrodd il-prezz li jkun ircieva*" (Artikolu 1429 tal-Kodici Civili) izda li "*jitlob lura dik il-bicca mill-prezz li tigi stabbilita mill-Qorti*" (Artikolu 1427 tal-Kodici Civili).

Fil-kawza fuq citata din il-Qorti kienet osservat illi x-xerrej skond l-Artikolu 1427 ghandu x-xelta ghal liema azzjoni jirrikorri. Maghmula din ix-xelta pero' "*ma ghandhomx jigu moghtija lix-xerrej drittijiet u lill-venditur imposti oneri akbar minn dawk indikati mil-ligi.*" (Prim'Awla - "Scicluna vs Scerri" - 16 ta' Jannar 1958). Ukoll f'din is-sentenza tal-Prim'Awla "Scicluna vs Scerri" gie ritenut illi: "*B'mod li jekk wiehed jixtri fond u jsiblu difetti fil-bini tal-hitan, huwa jista' jagixxi biex tigi rizolta l-vendita', billi jaghti lura l-fond u jiehu lura l-prezz, jew izomm il-fond u jitlob lura parti mill-prezz; imma ma jistax jippretendi li jzomm il-fond u li jigu mill-venditur riparati dawk il-hitan.*" Ezami ta' din is-sentenza u tad-dottrina fil-materja kienu wasslu lil din il-Qorti tikkonkludi: "*Finalment id-dottrina ezaminata mill-Qorti hija konformi ma' l-interpretazzjoni li ghandha tinghata lill-Artikolu 1429 (1) tal-Kodici Civili, Kapitolu 16. Dan l-Artikolu, fil-fehma ta' din il-Qorti, huwa*

sufficjentement car biex jeskludi l-applikazzjoni tieghu fejn l-attur ikun ghazel l-"actio aestimatoria". Ir-radd tal-prezz li l-venditur ikun rcieva msemmija fil-ligi m'ghandux ihalli dubbju li d-danni fil-kaz tal-mala fede tal-venditur japplikaw biss fil-kaz ta' l-"actio redibitoria". Il-gustizzja hekk ukoll tirrikjedi ghax altrimenti l-kompratur izomm il-haga, inaqqas il-prezz taghha u jithallas ukoll id-danni! Taht din il-konsiderazzjoni ghalhekk huwa irrilevanti jekk il-konvenut kienx in mala fede u l-attur, maghmula x-xelta, ma kellux dritt imbaghad ighaddi ghat-talbiet l-orha rigwardanti d-danni." ["Carmelo sive Charles Degiorgio vs Carmelo Desira" (Prim'Awla - Cit. Nru: 204/89 - deciza fit-30 ta' Marzu 1998)].

Fil-fehma ghalhekk tal-Qorti ghal dawn ir-ragunijiet din l-eccezzjoni tal-konvenuti hija wahda sostenibbili.

Illi, darba giet spjanata din il-kwistjoni wkoll, il-Qorti issa sejra tghaddi biex tiddetermina l-ammont rapprezentanti parti mill-prezz tal-akkwist illi ghandu jigi rifuz mill-konvenuti lill-atturi.

L-attur ghamel xogholijiet rimedjali estensivi sabiex jirrimedja d-difett okkult li kien hemm fl-irdim u li kkawza t-tbajja' fil-madum tal-art tal-pjan terran tad-dar tieghu. Huwa ezebixxa

l-kont relattiv li jammonta ghas-somma ta’ Lm1,470. Il-perit tekniku fir-rapport tieghu jelenka x-xogholijiet illi saru u jirrapporta illi parti mix-xoghol illi sar kien eccessiv u ma kienx hemm htiega tieghu (a fol. 92 tal-process). Il-perit tekniku jirrileva wkoll illi l-atturi minflok art tal-madum tal-muzajk, kif kien hemm qabel, ghazlu li jipprodu art tac-ceramika li tinnecessita sodda tal-konkos ahjar u protezzjoni ahjar, fatturi li taghhom m’ghandhomx ikunu responsabbli l-konvenuti (a fol. 93 tal-process). Din il-Qorti taqbel ma’ dawn il-konsiderazzjonijiet tal-perit tekniku u ghalhekk taccetta wkoll il-likwidazzjoni tas-somma ta’ disa’ mija u disgha u hamsin lira Maltija (Lm959) (a fol. 93 tal-process) bhala s-somma li ghandha tigi rifuza mill-konvenuti lill-atturi, u liema somma tikkorrispondi mal-valur tax-xogholijiet li kellhom jigu ezegwiti mill-atturi biex jigi rimedjat id-difett okkult kieku l-fond kellu jigi ripristinat ghall-istat originali tieghu (u cioe’ bil-madum tal-muzajk u mhux tac-ceramika).

Ghal dawn il-motivi l-Qorti, filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti hlief ghall-ewwel eccezzjoni illi hija milqugha, tilqa' biss l-ewwel, it-tieni w il-hames talba attrici u filwaqt illi tiddikjara illi l-fond bl-isem "Fatima House" fi Triq il-Hajt Ruman, Safi, mibjugh mill-konvenuti lill-atturi, kien

milqut minn difetti li ma kienux jidhru fiz-zmien tal-bejgh u li jintitolaw lill-atturi jaghmlu l-azzjoni *aestimatoria*, tillikwida dik il-parti tal-prezz tal-bejgh li l-konvenuti ghandhom solidalment bejniethom ihallsu lura lill-atturi fl-ammont ta' disa' mija u disgha u hamsin lira Maltin (Lm959) u tikkundanna lill-konvenuti solidalment bejniethom ihallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata.

Minkejja li gew michuda tnejn mit-talbiet attrici l-Qorti jidhrilha illi l-ispejjez tal-kawza ghandhom xorta jithallsu kollha solidalment mill-konvenuti peress illi kien unikament l-agir taghhom li wassal ghal din il-kawza filwaqt illi t-tielet u r-raba' talba attrici huma sekondarji ghall-meritu tal-kawza. L-imghax legali invece jiddekorri millum sad-data tal-hlas effettiv kontra l-istess konvenuti wkoll b'mod solidali bejniethom.

ONOR. IMHALLEF NOEL V. ARRIGO LL.D.

Deputat Registratur

rf.