



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-13 ta' Frar, 2007

Citazzjoni Numru. 1185/1998/1

Franco Busuttil u martu Marcette Busuttil

Versus

Marcello Greco u martu Melita Greco

Din hija *actio aestimatoria*.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tad-9 ta' Ġunju 1997 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef l-atturi kienu xtraw mingħand il-konvenuti *fully detached bungalow* bla numru jisimha *Villa Marcello* fi Triq il-Pinta, *Victoria Gardens*, ta' l-Ibraġ, Saint Andrews, bil-prezz ta' mitejn u tletin elf lira (Lm230,000) u bil-pattijiet stipulati fl-att.

Ftit qabel ma nfetħet il-kawża tfaċċaw difetti serji fil-fond, fosthom umdità f'parti kbira minnu u ħsarat fis-*swimming pool*. Dawn id-difetti jnaqqsu sew il-valur tal-fond mixtri mill-atturi.

Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti, b'ittra tat-23 ta' Settembru 1997, sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u r-radd

ta' parti mill-prezz, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi hemm difetti moħbija fil-fond mixtri;
2. tillikwida dik il-parti tal-prezz illi l-konvenuti għandhom iroddu minħabba dawn id-difetti; u
3. tikkundanna lill-konvenuti jroddu dik il-parti tal-prezz hekk likwidata, flimkien ma' l-imgħax u l-ispejjeż, b'dan illi l-atturi jibqgħu sidien tal-fond.

Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

1. ma hux minnu illi l-fond mibjugħ kien jew huwa milqut b'difetti li ma jidhrux; u
2. l-atturi kienu eżaminaw il-fond u kellhom iċ-ċwieviet għal ħafna xhur wara li sar il-konvenju u qabel ma sar il-kuntratt.

Din l-azzjoni saret taħt l-artt. 1424 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili:

1424. Il-bejjiegħ hu obligat jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa illi jagħmluha mhux tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar, li kieku kien jaf bihom.

1425. Il-bejjiegħ ma jwegibx għad-difetti li jidhru, illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu.

1426. Izda, huwa jwieġeb għad-difetti li ma jidhrux, ukoll jekk ma kienx jaf bihom, kemm-il darba ma jkunx ftiehem li, f'dan il-każ, m'għandux ikun obligat għal ebda garanzija.

1427. Fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 1424 u 1426, ix-xerrej jista' jagħžel, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni redibitorja, li jagħti lura l-ħaġa u jitlob ir-radd tal-prezz, inkella, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni stimatorja, li jzomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-qorti.

Fil-każ tallum l-atturi għażlu li jmexxu bl-azzjoni stimatorja. Il-konvenuti, min-naħa l-oħra, qegħdin igħidu, fl-ewwel eċċezzjoni, illi ma hemmx fil-ħaġa mibjugħa difetti bħal dawk imsemmija fl-art. 1424, u, fit-tieni eċċezzjoni, illi f'kull każ id-difetti ma kinux moħbija għall-atturi meta sar il-bejgħ u għalhekk, skond l-art. 1425, huma ma jwegbux għal dawk id-difetti.

Sabiex igħid kienx hemm difetti fil-fond mibjugħ u, f'dak il-każ, igħid ta' liema natura kienu, il-qorti b'dikriet tat-28 ta'

Jannar 1999 ħatret perit tekniku. Dan baqa' ma irrelatax u, għal xi żmien, jidher illi l-atturi tilfu l-interess fil-kawża li, fid-29 t'Ottubru 2003, marret *sine die*. Fis-17 ta' Novembru 2004, wara talba mill-atturi, il-kawża reġgħet tqiegħdet fuq il-lista, u, b'dikriet tas-17 ta' Marzu 2005, inħatar perit tekniku ieħor sabiex igħin lill-qorti waqt is-smiġħ tax-xhieda. Wara li, fl-20 t'Ottubru 2005, il-perit sema' x-xhieda flimkien mal-qorti, reġa' inħatar b'dikriet mogħti dakinhar sabiex, wara li jagħmel aċċess fuq il-post, jirrelata dwar:

1. jekk fil-fond hemmx difetti gravi biżżejjed li jnaqqsu l-valur tiegħu;
2. jekk dawn id-difetti kinux jeżistu fil-waqt meta sar il-bejgħ jew grawx minhabba xi kawża li nqalgħet wara;
3. jekk id-difetti kienu jeżistu meta sar il-bejgħ, kinux tali illi x-xerrej seta' jintebaħ bihom; u
4. jekk isib li kien hemm difetti gravi li kienu jeżistu iżda ma jidhrux meta sar il-bejgħ, wara li jqis il-prezz u ż-żmien tal-bejgħ, igħid b'kemm kien jonqos il-prezz li kieku d-difetti kienu magħrufa f'dak iż-żmien.

Il-perit ħalef ir-rapport tiegħu fis-6 ta' Diċembru 2005. Il-konklużjonijiet tiegħu kienu dawn:

1. fil-fond hemm difetti gravi biżżejjed illi jnaqqsu l-valur tiegħu;
2. dawn id-difetti kienu jeżistu meta sar il-bejgħ, u anzi kienu jeżistu meta nbena u tqiegħed il-madum;
3. id-difetti ma kinux jidhru *ad occhio nudo* iżda dan ma jfissirx illi perit ma kienx jintebaħ bihom, ukoll jekk il-post kien għadu kif tbajjad;
4. biex jissewwew id-difetti fiż-żmien tal-bejgħ kienet tkun meħtieġa nefqa ta' sebat elef u ħames mitt lira (Lm7,500), u għalhekk il-prezz tal-bejgħ kellu jonqos b'madwar tmint elef lira (Lm8,000).

Min-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom jidher li l-konvenuti jaqblu illi difetti kien hemm fil-fond meta sar il-kuntratt, u għalhekk qegħdin impliċitament jirrinunzjaw għall-ewwel eċċezzjoni tagħhom. Qegħdin igħidu iżda illi dawn kienu difetti li jidhru, jew li x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu.

Il-perit tekniku mqabba mill-qorti irrelata illi d-difett ewlieni ġej mil-livell tal-qatran jew in-nuqqas ta' qatran, kemm dak orizzontali u kemm dak vertikali. Dan in-nuqqas ħoloq problemi ta' umdità, għax fejn ma hemmx

qatran l-umdità setgħet tippenetra u tagħmel ħsara, u fejn il-qatran ma huwiex fil-livell li għandu jkun – jew għax il-qatran tqiegħed baxx wisq jew għax il-madum tqiegħed 'il fuq wisq – sar *bridging* u l-umdità xorta setgħet tgħaddi. Il-perit tekniku ma qalx illi hemm ħsara wkoll fis-*swimming pool*, għalkemm l-atturi għamlu din l-allegazzjoni fiċ-ċitazzjoni.

Kemm il-perit tekniku kif ukoll il-Perit Robert Sant, li tressaq bħala xhud mill-atturi stess, qalu illi d-difett li wassal għall-umdità kien difett illi l-atturi setgħu saru jafu bih qabel il-bejgħ.

Il-perit tekniku qal hekk:

Hija Prattika tajba illi x-xerrej prospettiv iqabbad perit b'esperjenza sabiex jispezzjona l-proprjetà biex jagħti parir dwar difetti u l-estent ta' dawn id-difetti fil-bini. Mix-xhieda tas-Sur Busuttill [l-attur] jidher li huwa kien qabbad perit biex jingħata dan il-parir. Meta perit jagħmel spezzjoni ta' dan it-tip normalment jispezzjona l-livelli tal-qatran orizzontali, billi fiżikament jikxef jew jaqla' parti mill-*iskirting* biex jassigura lilu nnifsu li l-livell tal-qatran huwa 'l fuq mil-livell tal-madum jaw tal-paviment. It-tieni ħaġa li jispezzjona huwa l-istat tas-soqfa tal-konkos, biex jara hemmx xi qsim jew *concrete spalling* minħabba li l-ħadid ikun saddad. Il-fatt jibqa' illi mhux għaliex id-difetti ma kinux viżibbli *ad occhio nudo* ma jfissirx li bniedem professjonista f'xogħolu ma setax jinduna bihom, anke jekk il-post kien għadu kif gie mbajjad.¹

Aktar esplicitu kien il-Perit Sant, li, meta l-qorti staqsietu jekk huwiex meħtieġ li jinqala' l-madum biex tara hemmx *bridging*, qal hekk:

M'għandekx bżonn taqla' madum. Inti effettivament meta tħares fil-kantuniera m'intix qed tara qatran. Jekk m'intix qed tara qatran, jiġifieri meta jiena mmur nispezzjona l-proprjetà għall-klijent tiegħi, jekk jien minix qed nara qatran irrid nistaqsi l-mistoqsija x'qiegħed jiġri.²

L-avukat imbagħad staqsieh jekk il-qatran jidhirx ukoll meta l-ħajt ikun imbajjad, u l-perit wieġeb hekk:

¹ Foll. 168 et seq.

² Ara x-xhieda tal-Perit Robert Sant fis-seduta tal-20 t'Ottubru 2005, foll. 144 et seq.

Dażgur, anke jekk huwa mbajjad. *In all fairness* tarah xorta anke meta jkun imbajjad. Jekk hemm l-iskirting huwa l-mod kif tiżgwidak: li jkollok *skirting* u warajh ma jkunx hemm qatran, int tassumi li hemm. Sa ċertu punt, għall-inqas aħna naqlu għa bħal meta għandek soffitt: jien irrid nara x'hemm fis-saqaf jew inkella ħa ngħid mhux qed narah.³

Il-perit kompli jgħid illi kien hemm ukoll nuqqas ta' impermeabilizzazzjoni fil-kantina u dan kien nuqqas li tintebaħ bih mill-ewwel:

Il-*basement* stess, jien għalkemm rajt il-proprjetà darba kienet ċara mill-ewwel li l-*concrete* li hemm huwa *binding layer*. ma huwa xejn aktar. *Binding layer* jgħid aħna nitfgħu t-torba, inpoġġu *binding layer* biex inwaħħlu l-*membrane* fuqha mbagħad jiffinixjaw [*sic*]. Dan qatt ma ġie ffinixjat [*sic*], jgħid minn meta l-klijent tiegħi [l-attur] qed igħix go fih. Iddeċieda ma jiffinixjahx [*sic*] *for some reason*; allura bilfors ħa jkun hemm ċertu ammont ta' umdità tiela'.⁴

Jidher ċar mix-xhieda ta' dawn iż-żewġ periti illi d-difett seta' jinkixef li kieku sar kif kellu jsir dak l-eżami ta' fond li xerrej bil-għaqal normalment jagħmel qabel ma jixtri immobbli, jekk meħtieġ bil-għajnuna ta' bniedem tekniku, aktar u aktar meta tqis illi l-atturi kellhom il-fond f'idejhom sew qabel ma sar il-kuntratt, u għalhekk kellhom opportunità ampja biex jagħmlu l-aċċertamenti kollha meħtieġa. Id-difetti fil-fond għalhekk ma jistgħux jitqiesu bħala "difetti li ma jidhrux" iżda huma difetti "illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu", li kieku mexa bil-għaqal ta' *bonus paterfamilias*.

Billi d-difett ma kienx wieħed li ma jidhirx kif trid il-liġi, l-azzjoni stimatorja ma tistax tirnexxi, u l-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti, tiċċad it-talbiet ta' l-atturi u tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

< Sentenza Finali >

³ *Ibid. fol. 145.*

⁴ *Ibid. fol. 145.*

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----