MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2009

Appell Civili Numru. 1185/1998/1

Franco Busuttil u martu Marcette Busuttil

v.

Marcello Greco u martu Melita Greco

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

Dan huwa appell ad istanza ta' l-atturi Franco u Marcette Busuttil li permezz tiegħu qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u tħassar is-sentenza tal-Prim Awla tal-

Qorti Civili moghtija fit-13 ta’ Frar 2007 fil-kawza fl-ismijiet premessi.

Għal intendiment aħjar ta’ dan l-appell is-sentenza appellata qegħda tiġi hawn taht riprodotta fl-intier tagħha:

“Din hija *actio æstimatoria*.

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

“ 1425. Il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru, illi x-xerrej seta’ jsir jaf bihom waħdu.

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

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

“Fil-każ tal-lum 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 jweġbux 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 ta’ 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-smigħ tax-xhieda. Wara li, fl-20 ta’ 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 filwaqt meta sar il-bejgħ jew ġrawx minhabba xi kawża li nqalgħet wara;

"3. jekk id-difetti kienu jeżistu meta sar il-bejgħ, kienux 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 biżżejed 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 mqabbad 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 Busuttil [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-i*skirting* 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 ġie mbajjad.[1]"

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

---

1 *Foll.* 168 *et seq.*

"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:

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

"Il-perit kompla 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* jiġifieri aħna nitfgħu t-torba, inpoġġu *binding layer* biex inwaħħlu l-*membrane* fuqha mbagħad jiffinixjaw [*sic*]. Dan qatt ma ġie ffinixjat [*sic*], jiġifieri minn meta l-klijent tiegħi [l-attur] qed igħix ġo 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

---

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

[3] *Ibid. fol.* 145.

[4] *Ibid. fol.* 145.

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, tiċħad it-talbiet ta' l-atturi u tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża."

<u>Ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi Franco Busuttil u martu Marcette Busuttil</u>:

L-atturi Franco u Marcette konjuġi Busuttil ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza ta' l-ewwel Qorti u interponew appell minnha.

L-aggravju principali tagħhom jikkoncerna l-kostatazzjonijiet ta' dritt magħmula mill-ewwel Qorti.

L-ewwel Qorti kkonkludiet illi d-difetti (għalkemm ma kienux jidhru) setgħu nkixfu li kieku sar eżami bil-għaqal da parti tax-xerrej "*jekk meħtieġ bl-għajnuna ta' bniedem tekniku*". Ħadet in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li l-atturi kellhom il-fond f'idejhom qabel ma sar il-kuntratt u għalhekk fil-fehma tagħha kellhom "*opportunita` ampja biex jagħmlu l-accertamenti kollha meħtieġa.*" Hija għalhekk kkonkludiet illi d-difetti fil-fond ma jistgħux jitqiesu bħala difetti okkulti iżda huma invece "*difetti li x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu li kieku mexa bil-għaqal ta' bonus paterfamilias*".

L-appellanti pero` jinsistu li ma naqsux mil-livell ta' diliġenza mitluba mil-liġi, ossia dik ta' "*bonus paterfamilias*" u jargumentaw illi n-nuqqas ta' qatran fih innifsu mhux difett viżibbli, u wkoll li hija ħaġa li tmur oltre d-diliġenza ordinarja li xerrej prospettiv jindaga dwar il-livelli tal-qatran meta jkun diġa` tqiegħed il-madum.

Huma jargumentaw illi f'każijiet fejn xerrej jadopera l-għajnuna ta' periti arkitetti li jaccedu fuq il-post u jispezzjonawh, tali għajnuna bl-ebda mod ma tvarja l-grad ta' diliġenza rikjesta mil-liġi fir-rigward tax-xerrej, li tibqa' dik ordinarja ta' "*bonus paterfamilias.*" Isostnu li r-relazzjoni bejn ix-xerrej u l-perit tiegħu bl-ebda mod ma tista' taffettwa dik eżistenti bejn bejjiegħ u xerrej fil-mument li jiġi ffirmat il-kuntratt, u cioe` il-garanziji tal-bejjiegħ, fosthom il-garanzija kontra difetti okkulti. Iżidu jgħidu illi għalkemm skond l-ewwel Qorti l-perit tagħhom naqas li jagħmel dak li kien tenut kont li jagħmel, ("*jew aħjar, dak li …… kollega tiegħu "col senno di poi" kien jagħmel fil-pożizzjoni tiegħu*") huwa inverosimili li l-mankanza ta' perit tiġi attribwita lil min iqabbdu.

Dwar il-fatt li kellhom il-post f'idejhom qabel il-kuntratt, huma jsostnu li din il-koncessjoni min-naħa tal-konvenuti bl-ebda mod ma taffetwa jew tnaqqas l-obbligu tagħhom li jiggarantixxu l-bonta` ta' dak li huma biegħu.

Finalment isostnu illi dak li jrid jiġi likwidat huwa n-nuqqas fil-valur tal-proprjeta` difettuża fil-mument tal-bejgħ, u li dan l-ammont apparti mill-valur tax-xogħlijiet rimedjali, jiddependi ukoll fuq varjanti oħrajn fosthom l-effett fuq il-valur tal-bini ta' difetti riskontrati u li ma jistgħux jiġu sanati jew id-differenza bejn il-valur fis-suq ta' fond mingħajr difetti meta mqabbel ma' fond ieħor difettuż imma li d-difetti tiegħu ġew rimedjati.

<u>Ir-risposta ta' l-appell tal-konvenuti Marcello Greco u martu Melita Greco</u>:

Il-konvenuti Marcello u Melita konjuġi Greco wieġbu biex juru li s-sentenza ta' l-ewwel Qorti hija ġusta u timmerita konferma.
Huma jaccennaw għall-fatt illi l-ewwel Qorti waslet għall-valutazzjoni tagħha a bażi tax-xhieda u rapporti ta' żewġ periti, aktar u aktar dak minnha nominat. Isostnu li l-kwistjoni dwar difett allegat kienx wieħed viżibbli jew le hija waħda teknika u għalhekk l-ewwel Qorti kienet sostanzjalment korretta meta qagħdet fuq l-opinjoni u l-parir bħala prova tal-perit tagħha. L-appellanti jirreferu

għall-konklużjonijiet tal-perit tekniku kif ukoll għax-xhieda tal-perit Robert Sant fejn intqal li kwantu għall-qatran, din hija parti mill-procedura ta' rutina ta' spezzjoni ordinarja, u kwantu għall-umdita`, din mhux difett latenti iżda sitwazzjoni aktarx ta' għeluq u nuqqas ta' ventilazzjoni.

L-appellati jaccennaw ukoll għall-fatt li l-atturi kellhom ic-cwievet għal diversi xhur u allura kellhom kull opportunita` jispezzjonaw il-fond.

Kwadru kronologiku tal-fatti:

L-attur Francis Busuttil xehed illi kien qed ifittex post għall-abitazzjoni u li meta ra l-post in kwistjoni kien għoġbu. Għalhekk kien ħa l-perit Anthony Spiteri Staines biex jarah u "*il-perit irrikmanda l-fond*". Ħa ukoll perit ieħor biex jarah, l-AIC Ray Demicoli, li wkoll irrakkomanda l-fond. Mistoqsi jekk dawn iż-żewġ periti kinux indikawlu xi ħaġa fir-rigward tal-post, huwa wieġeb "*Lanqas xejn. The property was well maintained at the time jiġifieri*[5]*".*
Sussegwentement l-atturi u l-konvenuti resqu għall-konvenju. L-attur spjega illi fil-perjodu tal-konvenju, li kien ta' xi xahrejn jew tlieta, il-konvenut kien silifhom ic-cavetta tal-post. Għalkemm seta' mar fil-post kemm-il darba, huwa xehed li kien daħal darba biss biex iqiegħed xi għamara.

Fid-9 ta' Ġunju 1997 l-atturi xtraw il-*fully detached bungalow* in kwistjoni mingħand il-konvenuti għall-prezz ta' Lm230,000. Huma daħlu jabitaw fih mill-ewwel u meta bdew jirranġaw l-għamara innutaw li xi saqqijiet li kienu stivati jistrieħu mal-ħajt kellhom tebgħa sewda ta' moffa. "*Ftit ġimgħat wara bdiet ħerġa moffa minn diversi bnadi tad-dar. L-umdita` kienet tiela' mill-art, 'rising damp', dana f'diversi kmamar".*

L-atturi f'dan l-istadju iddecidew li jinkarigaw lill-perit David Drago. Mill-investigazzjonijiet li dan għamel irriżulta li s-saff tal-qatran kien iżjed baxx mill-madum. "*The rising damp is due to the bridging of the damproof membrane on*

[5] Xhieda ta' l-attur, fol 131

the inner faces of the masonry walls caused by successive increases of the internal finished floor level”.[6]

Xi ġimgħat wara ġie nnutat ukoll li kien qed iqattar is-*swimming pool*, inixxi mal-ħajt f'diversi postijiet. L-attur xehed li minkejja li saru xi tiswijiet fl-ammont ta' Lm1,300 il-problema ppersistiet.

Sussegwentement meta għamlet ix-xita f'Settembru ta' l-istess sena beda jidħol l-ilma fil-garaxx. Il-perit Drago għamel rapport ieħor[7] fejn elenka l-problemi li żviluppaw fil-fond u l-kaġun rispettiv tagħhom.

L-atturi fuq parir tal-perit Drago qabdu ukoll lill-Perit Marc Anthony Bonello li kkonferma li d-difetti kienu pjuttost serji. Il-perit Bonello wara li spezzjona l-proprjeta` għamel rapport dettaljat fejn ikkonkluda li x-xogħlijiet necessarji biex jiġu rimedjati d-difetti strutturali u d-difetti ta' *finishing* jammontaw għal <u>Lm7,000</u>.[8]

Fit-3 ta' Ġunju 1998 infetħet din il-kawża. Fil-mori tal-kawża, l-perit David Drago reġa' għamel rapport ieħor fejn ikkalkula li x-xogħlijiet rimedjali jammontaw għal <u>Lm12,460</u>.[9]

Il-konvenuti da parti tagħhom qabdu lill-perit Robert Sant, u dan wara li ra r-rapporti tal-periti mqabbdin mill-atturi pprepara rapport fejn ikkonkluda illi fil-fehma tiegħu x-xogħlijiet necessarji biex jiġu rimedjati d-difetti jammontaw għal <u>Lm3,750</u>. [10]

Fis-6 ta' Dicembru 2005 il-perit tekniku l-AIC Mario Cassar wara li żamm żewġ accessi fuq il-post ippreżenta r-rapport tiegħu lill-Qorti. Huwa kkonkluda li fil-bungalow in kwistjoni

---

[6] Rapport tal-perit David Drago tal-15 ta' Awissu 1997, fol 10 sa 11, Dok B

[7] Rapport tal-perit David Drago tal-15 ta' Ottubru 1997, fol 11a sa 12, Dok C

[8] Rapport tal-perit Marc Anthony Bonello tal-24 ta' April 1998, fol 76 sa 86, Dok FB1

[9] Rapport tal-perit David Drago tal-11 ta' Jannar 1999, fol 89 sa 90

[10] Rapport tal-perit Robert Sant, il-perit inkarigat mill-konvenuti, tal-11 ta' Frar 1999, fol 68 sa 72, Dok SM1 – SM5.

jeżistu difetti gravi li kienu jeżistu mhux biss waqt il-mument tal-bejgħ iżda huma difetti li kienu jeżistu minn meta nbena u ġie mqiegħed il-madum fil-fond. Huwa qal li d-difetti principali li għandha l-proprjeta` jirrigwarda l-livell tal-qatran, jew in-nuqqas tiegħu, kemm dak orizzontali kif ukoll dak vertikali. Osserva wkoll li l-konkos li faqqa' fil-blajjet fil-kantina kien faqqa' minħabba li saddad il-ħadid. Qal ukoll li d-difett fil-qatran vertikali kien il-kaġun tal-ħsara fil-ħitan tal-kantina u fil-ħsarat ta' xi servizzi bħal per eżempju l-*electrical boards* tas-*security systems*. Osserva ukoll li l-katusi tad-drenagg qed jagħmlu *leakage* u li dan huwa l-kaġun ta' ħsarat fil-kantina. Huwa elenka x-xogħlijiet rimedjali li għandhom isiru u ssottometta illi l-istima għal dan ix-xogħol riparatorju tammonta għal madwar Lm7,500.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

Il-kwistjoni principali għall-finijiet ta' dan l-appell hija din: id-difetti li ġew riskontrati u li kienu jeżistu fil-post qabel ma sar il-bejgħ kienu difetti viżibbli jew okkulti?

Il-perit tekniku Mario Cassar ikkonkluda illi minkejja li d-difetti riskontrati minnu ma jidhrux *ad occhio nudo* ma jfissirx li bniedem professjonista f'xogħolu ma jistax jinduna bihom, anke jekk il-post kien għadu kif ġie imbajjad. Huwa spjega li meta perit jagħmel spezzjoni huwa "normalment" jispezzjona l-livelli tal-qatran orizzontali billi fiżikament jikxef jew jaqla' parti mill-i*skirting* biex jassgura ruħu li l-livell tal-qatran huwa 'l fuq mil-livell tal-madum. Semma' ukoll li perit għandu jispezzjona l-istat tas-soqfa tal-konkos biex jara hemmx qsim minħabba li l-ħadid jista' jkun issaddad.

Il-perit Robert Sant, li huwa l-perit imqabbad mill-konvenuti, qal li ma hemmx bżonn jinqala' l-madum għaliex meta wieħed iħares fil-kantuniera ma jidhirx il-qatran. Qal li wieħed għandu jinduna li ma hemmx qatran anke meta jkun imbajjad. F'każ pero` li jkun hemm *skirting* qal li peress li *skirting* jiżgwida lil dak li jkun "*sa certu punt, għall-inqas aħna naqlugħha bħal meta għandek soffitt, jien irrid nara x'hemm fis-saqaf…".* Dwar il-*basement* l-

istess Sant qal illi l-*concrete* li hemm huwa *binding layer* u xejn iktar; osserva li qatt ma ġie kompletat ghal kollox (“iffinixxjat”) u allura bilfors li wieħed jistenna ammont ta’ umdita` tiela’.

L-ewwel Qorti abbażi ta’ dawn l-ispjegazzjonijiet tal-periti kkonkludiet li d-difetti fil-*bungalow* setgħu inkixfu kieku sar kif kellu jsir dak l-eżami tal-fond li xerrej diliġenti normalment jagħmel qabel ma jixtri immobbli. Ikkonkludiet għalhekk li d-difetti ma jistgħux jitqiesu bħala difetti li ma jidhrux iżda difetti li setgħu jiġu skoperti, anke jekk bil-għajnuna ta’ bniedem tekniku.
Għall-finijiet tad-dispożizzjonijiet ta’ l-artikoli tal-Kodici Civili li jikkoncernaw 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. Tali verifika trid issir “*bid-diliġenza konsweta li juża l-‘bonus paterfamilias’ u mingħajr distinzjoni jekk il-verifika tippreżentax diffikultajiet kbar jew żgħar, billi l-liġi meta ġġiegħel tiddependi l-apparenza tal-vizzju mic-cirkostanza li l-kompratur seta’ jinduna bih, ma tibbada 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 diffikulta` tali li nonostante l-eżercizzju ta’ l-imsemmija diliġenza, il-vizzju ma jkunx jista’ jiġi skopert; u jekk ix-xerrej ma jkunx kapaci jivverifika hu personalment il-ħaġa, għall-inesperjenza jew imperizja tiegħu, għandu f’dan il-każ jisserva jew jassisti ruħu minn persuna prattika u esperta….il-liġi ma tesiġix xogħol li mhux soltu jsir, eżami difficli u kkomplikat, provi teknici, esperimenti twal, imma almenu eżami piu` o meno akkurat ta’ bniedem prattiku.*” [11]

Baudry – Lacantinerie u Saignat, ikkwotati fis-sentenza fuq citata jgħidu hekk: “*Poco importa anche che la scoperta del vizio offra qualche difficolta`; la semplice*

[11] Qorti ta’ l-Appell, Sede Kummercjali, fil-kawża **Giuseppe Gerada v. Salvu Attard** deciża fis-6 ta’ Novembru 1959 (Vol XLIII.I.545)

possibilita` di scoprirlo basta perche` non sia occulto"; filwaqt li Pacifici Mazzoni, ukoll ikkwotat fis-sentenza fuq citata jgħid hekk: "*Il venditore non e` garante dei vizi e difetti apparenti, dei vizi cioe` e dei difetti che il compratore avrebbe potuto da se` stesso conoscere con attento esame della cosa che comprava; se non li conobbe, imputi a se` di essere malaccorto contraente, o di aver contrattato da solo quando non era sufficientemente esperto*."

Jiġi osservat li kemm il-perit Cassar kif ukoll il-perit Sant jaqblu li hija prattika normali meta tkun qed issir spezzjoni li l-*iskirting* jew parti minnu jinqala' sabiex jiġi verifikat il-livell tal-qatran, li huwa d-difett principali li għandha l-proprjeta`. Fil-każ tal-*iswimming pool* jirriżulta li din mhux mirduma, il-ħitan tagħha tista' timxi madwarhom u għalhekk jistgħu facilment jiġu spezzjonati. Il-perit Sant kien il-fatt qal li dan huwa l-iktar mod sensibbli kif wieħed jibni għax b'hekk wieħed ikun jaf hux qed jillijkja jew le.[12] Di piu` bin il-konvenuti kkonferma li din il-pixxina kienet mimlija bl-ilma meta l-attur mar jara l-proprjeta`. Infatti qal li dejjem kienet tkun mimlija.[13] Dwar il-konkos tas-soqfa li faqqa' fil-blajjet, il-perit tekniku spjega li s-soqfa huma waħda mill-affarijiet ewlenin li perit għandu jispezzjona meta jkun qed jispezzjona post sabiex jagħti parir lil xerrej prespettiv. Ir-ritratti 3B u 4B (fol 173/174) juru qasma sostanzjali fil-blajjet. Il-perit tekniku kkonkluda li d-difetti kollha li osserva fil-bungalow kienu jeżistu meta sar il-bejgħ, u għalhekk skond hu anke l-vizzji fis-soqfa kienu hemm fil-mument tal-bejgħ. Dwar il-*leakage* fil-katusi li jsemmi l-perit tekniku, liema *leakage* qed jikkaġuna difetti fil-kantina (*semi-basement*), ir-ritratt 3A (fol. 173) juri parti mill-katusi, liema parti hija viżibbli u għalhekk bniedem tekniku seta' jikkonstata l-istat tagħha.

Jirriżulta għalhekk li d-difetti li kienu jeżistu fid-dar qabel il-mument tal-bejgħ u li kkaġunaw il-ħsarat osservati mill-perit tekniku setgħu jiġu skoperti wara eżami akkurat minn

12 Xhieda tal-perit Robert Sant, a fol 143-151
13 Xhieda ta' Riccardo Greco, fol 156 sa 159 tal-process.

persuna teknika. Konsegwentement ma jistgħux jitqiesu bħala difetti moħbija.

Tqum issa kwistjoni oħra: l-atturi appellanti jilmentaw illi jekk kien hemm xi negliġenza da parti tal-periti li qabbdu din m'għandhiex tiġi attribwita lilhom. Jinsistu li ma jistax jingħad li huma naqsu mil-livell ta' diliġenza mitluba mil-liġi ossia dik ta' "*bonus paterfamilias".*

Meta l-attur kien imħajjar jixtri l-*bungalow* in kwistjoni ħa lill-perit Anthony Spiteri Staines u wkoll lill-perit Ray Demicoli għall-parir. Mistoqsi x'kien qal il-perit Spiteri Staines wara li ra l-post, l-attur wieġeb "*Il-prezz jirrelata l-prezz tas-suq, tal-pożizzjoni kollox u rrakomanda jiġifieri li nixtrih*".[14] Peress li l-perit Demicoli kien ivolut fl-istadju bikri tal-kostruzzjoni tal-fond u inzerta wkoll jiġi mill-attur, huwa ddecieda li jikkonsulta lilu wkoll għall-parir: *"…il-perit Demicoli inzertajt nafu għax jiġi minni ukoll jiġifieri għalhekk ma qabbadtx lilu u staqsejtu jiġifieri li għidtlu li se nixtri dik il-propjeta` u qalli li l-involviment tiegħu waqaf at a very early stage tad-development….*". Id-diskors li sar miegħu kien fir-rigward tat-taraġ li jagħti għall-*basement* u l-fatt li ma kienx mibni skond il-permess. Ġie anke diskuss il-valur tal-post in vista tal-lokalita` li fiha jinsab. "*Il-perit Demicoli irrikmanda l-fond u qalli ukoll illi l-prezz kien raġjonevoli visto l-valur ta' l-art fejn hi l-villa*."[15]

Jidher għalhekk li r-rakkomandazzjonijiet da parti tal-periti Spiteri Staines u Demicoli li jixtri l-*bungalow* kienu bbażati fuq dawn il-kunsiderazzjonijiet aktar milli fuq spezzjoni esperta fir-rigward ta' l-istruttura tal-post. L-impressjoni li ħadet din il-Qorti hi li l-ispezzjoni li għamlu fuq il-post kienet waħda pjuttost leġġera. Fil-fatt fir-rigward tal-perit Demicoli, li kien it-tieni perit li mar fuq il-post, l-attur xehed li kien avvicinah meta kien diġa` ddecieda li jixtriha ("*għidtlu li se nixtri dik il-proprjeta*`") u dan kien għamlu għas-semplici raġuni li kien jaf li kien involut fl-ewwel stadju ta' kostruzzjoni tal-*bungalow*. L-attur stess fil-fatt qal li kien minħabba li Demicoli jiġi minnu li ma qabbdux

[14] Xhieda ta' l-attur ta' & kontro-eżami tiegħu ta' l-20 ta' Ottubru 2005, fol 130 sa 138
[15] Xhieda ta' l-attur tal-11 ta' Mejju 1999, fol 94 sa 96

(“*għalhekk ma qabbadtx lilu*”). Fir-rigward ta’ Spiteri Staines pero`, li kien il-perit li qabbad oriġinarjament, lanqas dan ma jidher li għamel xi spezzjoni akkurata u dettaljata meta mar fuq il-post. Kontro-eżaminat u mistoqsi jekk Spiteri Staines rax il-proprjeta` tajjeb, spezzjonahiex tajjeb u jekk ħariġx *condition report* fuqha, l-attur wieġeb “*Le. Bażikament by word of mouth qalli naħseb it’s* –.” (sic)

Minkejja li l-attur ħa żewġ periti fuq il-post l-ebda wieħed minnhom ma jidher li għamel xi eżami akkurat u metikoluż tal-kondizzjoni strutturali tal-fond, bir-riżultat li l-vizzji li kellu l-fond (li skond il-perit tekiniku kienu vizzji li setgħu jiġu skoperti minn espert wara spezzjoni ordinarja u ta’ rutina) baqgħu inosservati.

Din il-Qorti hi tal-fehma li għandha tikkummenta fuq il-fatt li meta l-attur deherlu li kellu jagħmel spezzjoni akkurata u bir-reqqa wara li nnota l-problemi fil-post huwa ma qabbadx lill-istess perit (Spiteri Staines) iżda qabbad perit differenti - lil David Drago – fatt li jindika li l-istess attur, għalkemm mhux bniedem tekniku, kien konxju tal-fatt li l-ispezzjoni oriġinali ma kinitx saret b’mod metikoluż u professjonali.

Fi kwalunkwe każ pero`, jibqa’ l-fatt li oġġettivament id-difetti kienu tali li setgħu jiġu skoperti; kienu tali li x-xerrej seta’ sar jaf bihom qabel il-bejgħ. L-Artikolu 1425 tal-Kap. 16 tal-Kodici Civili jistipula li “*Il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru, illi x-xerrej seta’ jsir jaf bihom waħdu*”. Il-fatt li ż-żewġ periti li raw il-post ma rnexxilhomx jiskopru d-difetti ma jbiddilx l-istess difetti minn “difetti li setgħu jiġu skoperti” għal “difetti okkulti”. Id-difetti in kwistjoni jibqgħu difetti “illi x-xerrej seta’ jsir jaf bihom” għall-finijiet ta’ l-Artikolu 1425 u kwalunkwe nuqqas da parti tal-periti li mingħandhom ħadu l-parir l-atturi appellanti, certament li m’għandhomx jagħmlu tajjeb għalih il-konvenuti appellati.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma <u>in toto</u> s-sentenza appellata. L-ispejjeż taz-zewg istanzi għandhom jitħallsu mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------