MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-22 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 487/2008

Bogoljub Sanjic u martu Helen Sanjic

Versus

Scolastica Cachia

1. Din hija azzjoni stimatoria. L-atturi fissru illi b'kuntratt tad-9 ta' Jannar 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone huma kienu xtraw l-utli dominju għaż-żmien li kien fadal tal-fond numru tmenin (80), li qabel kien sitta u erbgħin (46), fi Triq Santa Rita, Birżebbuġa, bil-prezz ta' dsatax-il elf u seba' mitt lira (Lm19,700) – daqs ħamsa u erbgħin elf, tmien mija u tmienja u tmenin euro u sitta u sittin ċenteżmu (€45,888.66). Ftit qabel ma fetħu l-kawża tallum – xi għaxar snin wara li xtraw il-fond – bdew jaqgħu partijiet mis-saqaf u beda jidher illi l-fond kellu difetti redibitorji.

2. Billi igħidu illi dawn id-difettti jnaqqsu l-valur tal-fond, hekk li ma kinux iħallsu l-prezz miftiehem tal-bejgħ li kieku

kienu jafu bihom, l-atturi b'rikors tat-13 ta' Mejju 2008 fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

i. tgħid illi l-fond meta nxtara mingħand il-konvenuta kellu difetti moħbija;

ii. tillikwida dik il-parti mill-prezz illi l-atturi kienu jħallsu anqas li kieku kienu jafu b'dawn id-difettti meta xtraw il-fond, b'dan illi s-somma likwidata "għandha tikkorrispondi għall-ispiża involuta biex jinbidel is-saqaf tal-fond"; u

iii. tikkundanna lill-konvenuta trodd lill-atturi s-somma hekk likwidata flimkien mal-ispejjeż, fosthom dawk tal-ittra interpellatorja tal-11 ta' April 2008 u tal-ittra uffiċjali tal-24 ta' April 2008, u l-imgħaxijiet legali mid-9 ta' Jannar 1998.

3. Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

i. l-azzjoni waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 1431 tal-Kodiċi Ċivili;

ii. id-difetti msemmija mill-atturi ma kinux jeżistu meta sar il-bejgħ; jaqa' fuq l-atturi l-oneru li jagħmlu l-prova tal-kuntrarju;

iii. billi l-konvenuta ma kienet taf b'ebda difett meta sar il-bejgħ, il-konvenuti kienu ħelsuha mill-garanzija meta kisbu l-immobbli fl-istat li kien, *tale quale*; u

iv. id-difetti li dwarhom qegħdin jilmentaw l-atturi ma għandhiex twieġeb għalihom il-konvenuta billi l-atturi setgħu jsiru jafu bihom weħedhom, kif igħid l-art. 1425 tal-Kodiċi Ċivili.

4. B'dikriet tal-11 ta' Ġunju 2008[1] il-qorti ħatret perit tekniku sabiex igħid jekk fil-fond li dwaru saret il-kawża hemmx id-difetti msemmija fir-rikors maħluf tal-atturi u, f'dak il-każ, jirrelata dwar il-gravità tad-difetti, igħid id-difetti kinux jeżistu meta sar il-bejgħ u kinux jidhru jew setgħux jinkixfu f'dak iż-żmien; fil-każ li jsib illi d-difetti kienu moħbija, il-perit kellu jgħid ukoll kemm kien ikun inqas il-prezz li kieku x-xerrejja kienu jafu bihom.

5. Il-perit ippreżenta r-rapport[2] fil-21 ta' Awissu 2008 u ħalfu fl-4 ta' Frar 2009. Sab illi l-ħsara seħħet għax "partijiet tas-soqfa … ġew distakkati minn mal-kumplament tal-konkos u nkixfet ix-xibka li ntużat, imsadda. Din ix-xibka, kif jidher f'partijiet oħra [tas-saqaf] mhijiex bħax-xibka li normalment tintuża għas-sostjen tas-

[1] *Fol.* 18.

[2] *Foll.* 27 *et seqq.*

soqfa iżda hija waħda bħal ma tintuża għall-art ta’ xi *garage* jew maħżen biex tirreżisti għal xi qsim li jista’ jsir bil-piżijiet mistennija fuqha”. Kompla jfisser illi, meta l-fond inxtara mill-atturi, ix-xibka “x’aktarx li kienet diġà fi stat ta’ sadid”.

6. Il-perit sab ukoll illi “l-wiċċ tas-saqaf qabel ma ġie miksi b’kontrabejt ma ngħatax qatram u l-kwalità tal-kontrabejt [hija] medjokri”, għalkemm meta xehed fisser illi fiż-żmien meta tela’ l-bini – madwar ħamsin sena ilu – ma kienx hemm “prattika ġenerali li jintuża qatram”[3].

7. Il-perit kompla jirrelata hekk:

Minn dak li ġie osservat waqt l-aċċessi li nżammu, il-bejt jidher li kien miżmum [mill-atturi] fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni. Il-wiċċ tal-konkos qabel ma ngħata l-kontrabejt ma kienx miksi b’xi qatram u l-kontrabejt kien ta’ ħxuna ta’ xi tliet pulzieri. Il-bjut setgħu taw il-protezzjoni neċessarja biex ġiet evitata l-infiltrazzjoni tal-ilma tax-xita, iżda billi l-ħxuna tal-kisi ta’ taħt is-soqfa kienet waħda minima, is-sħana li tinħoloq f’ambjent, kemm jekk ikun abitat kif ukoll jekk ikun vakanti u magħluq, tirriżulta f’kondensazzjoni li meta tmiss mas-soqfa tirriżulta f’kondensazzjoni li meta tmiss mas-soqfa tirriżulta f’kondensat … li jista’ jiġi assorbit mill-wiċċ tas-soqfa u b’hekk jista’ wkoll jirriżulta li l-ħadid tar-rinforz jissaddad.

8. Wara li għamel dawn l-osservazzjonijiet, il-perit wasal għal dawn il-konklużjonijiet dwar il-mistoqsijiet li sarulu mill-qorti:

a. il-gravità tad-difetti hija tali li jinħtieġ li s-soqfa tal-fond jiġu mwaqqa’ u mibdula b’soqfa oħra mill-ġdid;

b. id-difetti x’aktarx li kienu jeżistu meta sar il-bejgħ fid-9 ta’ Jannar 1998, u dan ġie dedott mill-fatt li fil-perijodu ta’ kemm kien ilu f’idejn [l-atturi] il-ħadid tar-rinforz ma kellux jirriżulta fl-istat li hu;

c. jekk id-diffetti kinux jidhru u setgħux jinkixfu meta sar il-bejgħ fl-istess data msemmija, … … … dan seta’ sar u s-soqfa ġew eżaminati appositament, kieku irriżulta viżwalment xi suspett ta’ dan;

---

[3] Xiehda tal-A.I.Ċ. Joseph Jaccarini fis-seduta tas-26 ta’ Jannar 2010, *fol*. 148.

d. id-difetti setgħu kienu moħbiija meta sar il-bejgħ fid-9 ta' Jannar 1998 bit-tibjid li kellu l-post, liema tibjid għadu f'xi partijiet eżistenti;
e. it-tnaqqis fil-prezz tal-bejgħ, kieku x-xerrej kien jaf bl-istat tas-soqfa, seta' kien fis-somma ta' elf u tmien mitt lira ta' Malta (Lm1,800) ta' dak iż-żmien, jew erbat elef, mija u tnejn u disgħin euro u għoxrin ċenteżmu (€4,192.20) tallum.

9. Ngħaddu issa biex inqisu t-talbiet tal-atturi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta. L-ewwel eċċezzjoni hija waħda ta' preskrizzjoni taħt l-art. 1431 tal-Kodiċi Ċivili:

1431. (1) L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqgħu bil-preskrizzjoni, għal dawk li huma immobbli, bl-għeluq ta' sena minn dak in-nhar tal-kuntratt, ... … ….

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

10. Il-kwistjoni għalhekk hija jekk id-difetti setgħux jinkixfu meta sar il-bejgħ u, jekk le, meta setgħu jinkixfu. Kif rajna, il-perit qal li d-difetti setgħu nkixfu meta sar il-bejgħ li kieku "s-soqfa ġew eżaminati appożitament". Iżda billi eżamit speċifiku bħal dak ma huwiex ħaġa normali li ssir, li rridu naraw hu jekk kienx hemm sinjali jew ċirkostanzi li setgħu ħassbu lix-xerrej li kien hemm xi ħaġa li ma kinitx sew, għax f'dak il-każ l-għaqal kien jitlob li x-xerrej jieħu parir professjonali dwar dak li kien qiegħed iħassbu. Għandu jingħad illi Philip Cachia, iben il-konvenuta, li kien midħla tal-fond, xehed illi jaf "biċ-ċert illi s-soqfa kienu tajbin u ma kinux juru difetti"[4] Ħu l-konvenuta, l-A.I.Ċ. Emmanuel Zammit, li wkoll kien jaf sew il-fond, ukoll xehed illi "qatt ma [ra] xi difetti fis-soqfa", iżda dan ix-xhud ma baqax midħla tal-fond wara l-1992, sitt snin qabel ma nbigħ lill-atturi[5].

11. Fil-fatt qabel ma xtraw l-atturi qabbdu perit biex jeżamina l-post, għalkemm dan l-eżami ma kienx biex iserrħu rashom dwar l-istat tal-fond iżda biex jitħejja rapport għall-għanijiet tal-bank li kien sejjer jislifhom flus biex jixtru. Il-perit imqabbad mill-atturi, li kien l-A.I.Ċ.

---

[4] *Affidavit* ta' Philip Cachia, *fol.* 68.

[5] *Affidavit* tal-A.I.Ċ. Emmanuel Zammit, *fol.* 69.

Michael Schembri, kien ħareġ rapport li jgħid illi l-*"condition of rapair*" tal-"*main structure*" kien "*good*" u li ma kien hemm ebda ħtieġa għal "*essential repairs*".[6]

12. Għandu jingħad, iżda, illi – għalkemm il-perit tekniku maħtur mill-qorti ma għamel ebda osservazzjoni dwar dan – il-Perit Schembri xehed li kien ra travu fejn ma kienx jistenna li sejjer isib travu. Xehed hekk:

Kien jidher li ma kienx fih ħsarat minn dak li jidher. Issa li kien hemm ix-xibka naqra dgħajffa dik ma stajtx naraha. L-unika ħaġa li kien hemm li kien hemm kamra minnhom li kien fiha travu li bħal speċi għidna "dan għaliex għamluh dan it-travu?" Jekk hemmhekk nara dak it-travu ngħid "hawnhekk x'fettlilhom għamlu travu?" Wara stajt nobsor li jew dak is-saqaf kien xi naqra mdendel allura għamlulu travu; jiġifieri [minħabba] in-nuqqas ta' xibka li kien hemm kien hemm dak it-travu.[7]

13. Meta l-qorti staqsiet lix-xhud jekk dan it-travu – f'saqaf tal-konkos, mhux tax-xorok – tahx x'jaħseb li kien hemm xi ħaġa mhix f'postha, il-perit wieġeb illi f'binjiet bħal skejjel ġieli kien isir hekk, iżda f'dar "naqra stramba"[8] għax il-kobor tal-kmamar ma jkunx hekk li jkun jeħtieġ it-travu.

14. Dan iwassal lill-qorti għall-konklużjoni illi kien hemm sinjal ċar biżżejjed – u kbir daqs travu – li kellu jiftaħ għajnejn ix-xerrej għall-ħtieġa li jsir stħarriġ anqas superfiċjali u aktar speċifiku dwar l-istat tal-fond, aktar u aktar meta stħarriġ bħal dan ma kienx jinvolvi xi nefqa kbira jew miżuri straordinarji. Ikompli jsaħħaħ din il-konklużjoni tal-qorti l-fatt illi l-A.I.Ċ. Michael Schembri, il-perit imqabbad mill-atturi, kien xehed ukoll illi f'dik il-parti tas-saqaf – kien qiegħed igħid għas-saqaf tat-tromba – fejn seta' jara minn barra, bla ma jħaffer jew itaqqab, il-ħxuna tal-kisi ma kinitx biżżejjed u kemm kellha tkun[9]. Dik il-parti tas-saqaf li seta' jara fil-fatt ħassbitu –bħal ma ħassbu t-travu fejn normalment travu ma jitqigħedx – iżda minkejja dan ma deherlux li kellu jagħmel eżami aktar speċifiku tal-istruttura tas-saqaf.

---

6 *Fol*. 51.

7 Xiehda tal-A.I.Ċ. Michael Schembri fis-seduta tad-29 ta' Otttubru 2009, *fol*. 92.

8 *Ibid*. *fol*. 93.

9 Xiehda tal-A.I.Ċ. Michael Schembri fis-seduta tad-29 ta' Otttubru 2009, *fol*. 90 u *fol*. 97.

15. Fil-fehma tal-qorti għalhekk, ukoll meta sar il-bejgħ id-difetti, li kieku x-xerrej mexa bil-għaqal ta' *bonus pater familias* fid-dawl taċ-ċirkostanzi li kienu jidhru, setgħu jinkixfu, u minn dakinhar bdiet tgħaddi l-preskrizzjoni taħt l-art. 1431 tal-Kodiċi Ċivili. Billi għaddiet aktar minn sena bejn meta setgħu jinkixfu d-difetti u meta nfetħet il-kawża, l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni għandha tintlaqa'.

16. Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 1431 tal-Kodiċi Ċivili u tiċħad it-talbiet tal-atturi; tikkundanna lill-atturi jħallsu l-ispejjeż tal-kawża.

< Sentenza Finali >

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