MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-4 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 170/1998/1

Odette Grixti u b'digriet tas-17 ta' Settembru, 2001, Martin Camilleri assuma l-atti tal-kawza ghan-nom l-assenti Odette Grixti

vs

Mario u Therese, konjugi Rodgers

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-attrici ppremettiet:-

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tal-hamsa (5) ta' Settembru 1996, l-attrici akkwistat minghand il-konvenuti l-fond numru tnejn (2), bl-isem ta' "Green Lodge", fi Triq il-Belt Valletta, Hal Kirkop, kif suggett ghar-rata tieghu ta' Lm3.25 cens annwu w

temporanju, pagabbli lill-Ufficcju Kongunt u kif suggett ukoll ghall-kundizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali kif stiuplat f'att tat-22 t'Awissu, 1953, fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri, "tale quale", u dan versu l-prezz ta' tletin elf lira Maltin (Lm30,000) liema prezz gie debitament imhallas mill-attrici lill-konvenuti (Dok "A").

Illi f'dan il-fond hawn fuq indikat bdew jirrizultaw difetti u hsarat f'xi soqfa tal-istess fond li huma ta' natura serja u gravi kif jirrizulta mill-anness certifikat tal-Perit Philip B Grech, (Dok "B"), liema difetti ma kenux jidhru fil-waqt tal-akkwist.

Illi dawn id-difetti mohbija huma serji u jirrendu l-fond perikoluz u jnaqqsu l-valur tal-fond b'mod li kieku l-attrici kienet taf bihom, kienet thallas prezz inqas minn dak miftiehem.

Illi minhabba tali difetti l-attrici sofriet u qed issofri danni konsiderevoli, kif jirrizulta ahjar waqt is-smiegh tal-kawza u mill-anness prospett (Dok "C").

Ghalhekk l-attrici qed titlob li jigi dikjarat, jekk mehtieg bl-ghajnuna ta' Perit nominandi, illi l-fond numru tnejn (2), bl-isem ta' "Green Lodge", fi Triq il-Belt Valletta, Hal Kirkop, fih difetti ta' natura strutturali li ma kenux jidhru fil-mument tal-akkwist da parti tal-attrici; li jigi dikjarat li l-konvenuti kienu jafu bl-imsemmija difetti u ghalhekk jigu dikjarati unikament responsabbli ghalihom; li tigi likwidata, permezz tal-istess Perit nominand, dik il-parti mill-prezz tal-bejgh imhallsa mill-attrici, li ghandha tintradd lura lilha mill-konvenuti u li l-konvenuti jigu kkundannati jhallsu lill-attrici s-somma hekk likwidata.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-28 t'Ottubru, 1997, ipprezentata kontra l-konvenuti, li gew ukoll igunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attrici debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit:-

1. Illi, preliminarjament, l-azzjoni attrici hija preskritta skond it-termini tal-artikolu 1431 tal-Kodici Civili.

2. Illi, minghajr prgudizzju ghall-premess, t-talbiet attrici huma assolutament infondati fil-fatt u fid-dritt peress li l-fond in kwistjoni nbiegh fl-istat li kien ‘tale quale’, u dak iz-zmien tal-bejgh, ma kienx affett minn difetti li l-attrici ma indunatx jew ma setghetx tinduna bihom.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-listas tax-xhieda taghhom.

Rat id-dikriet taghha tat-22 ta’ April 1999 li bih gie nominat bhala Perit Tekniku l-AIC Gino Refalo bil-fakoltajiet kollha soliti.

Rat id-dikriet taghha tal-11 ta’ Jannar 2000 li bih gie sostitwit il-perit teniku gia nominat u gie nominat floku l-AIC Albert Fenech bl-istess fakultajiet.

Rat ir-rapport tal-imsemmi Perit Tekniku debitament ikkonfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tat-23 ta’ Mejju 2005.

Rat il-verbali tal-accessi u seduti mizmumin mill-abbli Perit Tekniku u rat ir-risposti bil-miktub tal-istess Perit Tekniku ghad-domandi tal-attrici.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attrici.

Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta’ April 2007.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.
Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Fatti

Jirrixzulta li l-attrici b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tal-hamsa (5) ta' Settembru 1996, akkwistat minghand il-konvenuti l-fond numru tnejn (2), bl-isem ta' "Green Lodge", fi Triq il-Belt Valletta, Hal Kirkop, kif suggett ghar-rata tieghu ta' Lm3.25 cens annwu w temporanju, tale e quale", versu l-prezz ta' tletin elf lira maltin (Lm30,000). L-attrici qed tallega, li wara li gie pubblikat l-imsemmi kuntratt bdew jirrizultaw difetti u hsarat f'xi soqfa tal-istess fond, liema difetti, skond l-attrici, kienu serji u gravi u li ma kenux jidhru fil-hin. Dejjm, skond l-attrici, l-imsemmija difetti mohbija huma tali li jrrendu l-fond perikoluz u jnaqqsu l-valur tieghu b'mod li kieku l-attrici kienet taf bihom, kienet thallas prezz inqas minn dak miftiehem. Inoltre l-attrici ssostni li kawza dawn id-difetti hi qed ssofri danni konsiderevoli.

Ghalhekk l-attrici qed titlob li jigi dikjarat li l-fond indikat fih difetti ta' natura strutturali li ma kenux jidhru fil-mument tal-akkwist u li jigi dikjarat li l-konvenuti huma unikament responsabbli ghall-istess difetti u tigi likwidata dik il-parti mill-prezz li ghandha tintradd lura lill-attrici mill-konvenuti.

Da parti taghhom il-konvenuti qed jeccepixu li l-azzjoni attrici hija preskritta skond it-termini tal-artikolu 1431 tal-Kodici Civil u li l-fond inbiegh fl-istat li kien 'tale quale', u li l-istess fond ma kienx affett minn difetti latenti.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi jekk kien hemm difetti fis-soqfa tal-fond in kwstjoni, dawn l-istess difetti ma kienux jidhru fil-hin li l-attrici akkwistat l-istess fond. Is-soqfa in kwestjoni fil-presenti kawza huma dawk tal-kamra combined fil-pjan terren u dawk tal-kamra tas-sodda. Jirrizulta li f'Marzu 1997, cioe' sitt xhur wara l-akkwist tal-fond, l-attrici inkarigat kuntrattur, Paul Spiteri, biex jiksi s-saqaf tal-kamra ta' taht it-terrazzin. L-istess kuntrattur qal li mal-ewwel daqqa t'ghajn hu induna li s-saqaf tal-kcina u living room fil-pjan terren kien imzaqqaq b'partijiet minnu bbuzzati. In effett l-attrici inkarigat lill-imsemmi kuntrattur ibiddel dan is-saqaf ghas-somma ta' Lm500. Oltre li sar dan ix-xoghol il-kuntrattur ghamel ukoll xoghol ta' tibjid. L-imsemmi kuntrattur ukoll ta parir lill-attrici biex tkellem Perit u anke tibdel is-saqaf ta' fuq. L-attrici ppresentat

certifikat rilaxxat minn perit fejn gie rilevat li, fl-opinjoni tieghu, is-soqfa taz-zewgt ikmamar tas-sodda fejn hemm it-travi tal-injam kellhom jinbidlu, u s-saqaf tal-konkos tal-kurudur kellu jigi riparat, peress li x-xibka kienet imsadda u ma kienx hemm hxuna bizzejjed ta' concrete cover.

F'dawn il-proceduri gie nominat Perit Tekniku li fir-rapport tieghu wasal ghal diversi konkluzjonijiet fosthom li fil-mument tal-bejgh, il-fond in kwestjoni kien jidher li kien mizmum tajjeb hafna, pero' ma jistax jigi eskluz li seta' kien hemm xi difetti fis-soqfa. Bit-tibjid ta' spiss li kienu jaghmlu il-konvenuti d-difetti li setgha kien hemm fis-saqaf tal-konkos tal-'combined room' fil-pjan terren facilment setghu tghattew. Dawn id-difetti ma setghux jigu konstatati mill-Perit Tekniku stante li dan is-saqaf, xi sitt (6) xhur wara l-akkwist, fil-fatt kien gie demolit u rega sar mill-attrici. Il-Perit Tekniku f'dan ir-rigward innota li l-attrici, f'dak il-mument ma istitwietx l-"actio aestimatoria" kif, in effett, ghamlet sussegwentement meta intavolat dawn il-proceduri. Il-Perit Tekniku kkonkluda ukoll li wara li xtrat id-dar, l-attrici kellha c-cans tara bil-kwiet kollu kwalunkwe difett vizibbli li seta' kien hemm, u setghet ukoll qabbdet Perit biex jezamina aktar bir-reqqa s-soqfa u t-travi tal-injam li kienu, in effettr, qed jinkwetawha.

Il-Perit Tekniku ikkonstata l-parti ta' quddiem tal-fond kienet indikata li nbniet madwar mitt sena ilu, izda is-saqaf tal-'combined room' ma tistax tigi ikkonsidrata daqshekk antika ghax kellha s-saqaf tal-konkos u inoltre l-parti ta' nofs id-dar, flimkien ma' giebja u kamra fil-gnien, kienu inbnew recentement mill-konvenuti u cioe' wara li l-istess konvenuti akkwistaw il-fond fl-1987. Skond il-Perit Tekniku s-saqaf tal-konkos tal-kurudur gia' kellu sinjali ta' deterjorazzjoni, u jidher li fil-mument tal-akkwist dawn is-sinjali ma kienux evidenti jew ma kienux tant evidenti li kienu jiggustifikaw azzjoni legali. Dwar it-travi tal-injam il-Perit Tekniku kkummenta li fil-fatt kienu jidhru xi ftit imzaqqin 'l isfel u ma setghux hlief kienu hekk fil-mument tal-bejgh tad-dar. Dwar l-istess travi, skond il-Perit Tekniku, ma kienux ghal kollox jidhru xi xquq fihom ghax dawn kienu mkahhla bit-tajn, oltre li kien hemm xi susa u xi tmermir tal-irjus tat-travi fejn dawn kienu xxarbu bl-ilma

tax-xita li pperkola mill-bejt sovrastanti. Fi kwalunkwe kaz jidher li periklu imminenti ta' kollass ta' soqfa fil-mument tal-bejgh ma kienx hemm.

Il-Perit Tekniku nnota li xquq ma' tul it-travu, jew xquq li ma jaqtghux it-travu djagonalment minn fuq ghal isfel, jew minn gemb ghall-iehor, normalment m'humiex ikkonsidrati difetti li jipprezentaw periklu. Is-susa tista' ddghajjef travu tal-injam serjament, izda hafna drabi, jekk ma tkunx gja' mietet, il-prezenza taghha tista' timmanifesta ruhha biss bil-frak tas-susa li jaqa'. Inoltre t-tmermir tar travu, kagun ta' perkolazzjoni ta' ilma tax-xita, huwa ferm iktar insidjuz u difficli li jigi skopert, ghaliex jista jaffettwa irjus tat-travi midfuna fil-hitan, u/jew il-wicc ta' fuq l-istess travi tal-injam li jkun in kuntatt dirett max-xorok tal-franka; u t-tmermir jista' jkompli jestendi ghal gol-qalba tal-istess travi, minghajr ebda evidenza mill-parti esposta tat-travu. Ovvjament jekk ras travu, li jkun qieghed iserrah fuq hajt, ghal raguni jew ohra, tiddghajjef, ikun hemm periklu ta' kollass. Minhabba l-istess natura tal-injam, travu tal-injam, huwa dipendibbli fuq il-kwalita' tal-istess injam, l-istagjunar tieghu qabel ma gie uzat, u l-protezzjoni li jkun inghata ma tul is-snin, pero', l-Perit ikkonsidra li travu tal-injam mhux etern.
Il-Perit Tekniku, fir-rigward ta' dawn it-travi, kkonkluda li hemm evidenza tad-deterjorazzjoni, li setghet kienet latenti fil-mument tal-bejgh tad-dar, izda certu ammont ta deterjorazzjoni f'dik il-parti ta' dar antika bhal dik in kwistjoni ghandha tkun mistennija; u periklu imminenti ta' kollass fil-mument tal-bejgh ma kienx hemm.

Dejjem skond il-Perit Tekniku, l-konvenuti bieghu id-dar lill-attrici 'tale quale', izda fil-kuntratt m'hemmx klawsola li specifikament teskludi r-responsabbilita' ghal difetti latenti. B'dana kollu, skond il-Perit Teniku, certi difetti, bhal ma huma s-soqfa setghu gew riskontrati u individwati kieku gew ezaminati b'iktar attenzjoni, u dana jekk mhux qabel ma sar il-bejgh almenu sa zmien sena wara. Hekk it-talba tal-attrici ghar-rifuzjoni tad-danni sofferti, jekk dan hu l-kaz, setghet facilment giet debitament ipprezentata fi zmien sena, skond il-Perit Tekniku. .

L-attrici kienet giet asssigurata mill-Perit li hi stess inkarigat li kieku s-soqfa kienu f'perikolu li jaqghu, kien jghidilha, u accertha li ma kienx hemm biza' li jaqghu. Fir-realta', ghalkemm is-soqfa tal-kmamar tas-sodda mhumiex f'periklu imminenti li jaqghu, jidher li l-kondizzjoni tal-istess travi tal-injam mhijiex sodisfacenti, u ghalhekk in effett gie rakkomandat li ghandhom jsiru soqfa godda. F'dan ir-rigward, pero' l-Perit Tekniku ddikjara li mhux il-lkompetenza tieghu li jiddetermina jekk fic-cirkostanzi l-attrici hix intitolata ghal kumpens jew le. Il-Perit Tekniku llimita ruhu biex jirrileva li l-ispejjez li l-attrici soffriet bil-bdiel tas-saqaf tail-konkos tal-'combined room' fil-pjan terren kienu jammontaw ghal Lm500.00, li minnhom Lm250.00 kienu gew rifusi mill-assikurazzjoni u huwa kkalkola li l-ispejjez li l-attrici ghad trid tinkorri biex tibdel is-soqfa taz-zewgt ikmmar tas-sodda fl-ewwel sular (minghajr waterproofing), izda inkluza it-18% taxxa tal-VAT, jammontaw ghal Lm900.00.

Kunsiderazzionijiet Legali

L-artikolu 1431 (1) tal-Kap. 16 jistipula illi "l-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqghu bil-preskrizzjoni, ghal dak li huma immobbli bl-eghluq ta' sena minn dak in-nhar tal-kuntratt." Is-subinciz (2) tal-istess artikolu jipprovdi li jekk ix-xerrej ma setghax jikxef id-difett iz--zminijiet imsemmija tal-preskrizzjoni ma jibdewx jghaddu hlief minn dak in-nhar li l-istess xerrej seta jikxef id-difett.

Fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "Mifsud et. vs. Sant et." (citazzjoni numru 767/97) deciza fit-23 ta' April 2004 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili gie ribadit li skond l-artikolu 1431 tal-Kodici Civili jekk ix-xerrej ma setax jinduna bid-difett iz-zmien jida jiddekorri biss minn dak in-nhar li l-istess xerrej seta' jikxef id-difett. Il-frasi "seta' jkun li hu jikxef" id-difett giet interpretata fil-gurisprudenza lokali fis-sens li d-dies scientiae ma hux dak li fih tigi notata jew riskontrata l-irregolarita' imma huwa dak li fih jigi accertat id-difett. Il-bazi logika ta' dan jirrisjedi fil-fatt li huwa komportament ghaqli u naturali li meta timmanifesta ruhha xi irregolarita' fil-bini, partikolarment fejn d-difett jkun taht l-art, il-persuna koncernata ma taqbadx u taqla' kollox mall-ewwel qabel

ma tghamel accertamenti ulterjuri. Mhux logiku li ghax l-attur ra xi konsentura zghira huwa jipprocedi minnufih gudizzjarjament kontra il-venditur u ma jaghmilx qabel accertamenti ulterjuri.

Fil-kaz in esami l-attrici akkwistat il-fond mertu tal-kawza permezz ta’ kuntratt datat 5 ta’ Settembru 1996 u sussegwentement hi intavolat din ic-citazzjoni fis-26 ta’ Jannar 1998. Il-konvenuti kienu ingiebu a konizzjoni li seta kien hemm xi difetti fil-fond b’ittra ufficjali fit-28 ta’ Ottubru 1997. Il-principju li gie stabbilit fis-sentenzi citati ghandu jigi applikat ghall-kaz in ezami u b’hekk il-mument krucjali hu meta l-attrici indunat li fil-fond in kwistjoni kien hemm diversi difetti latenti. Mid-deposizzjoni tal-attrici u tal-kuntrattur Paul Spiteri jirrizulta b’mod car li d-difetti li kien hemm fil-fond in kwistjoni ma setghux jigu riskontrati qabel u dan kif osserva ben tajjeb il-perit tekniku fir-rapport tieghu fejn qal testwalment li “bit-tibjid ta’ spiss li l-konvenut stess kien jaghmel fid-dar, jekk kien hemm difetti, kif skond ix-xhieda tal-attrici u Paul Spiteri rrizuita li kien hemm, fis-saqaf tal-konkos tel-combined room fil-pjan terren, l-imsemmija difetti setghu facilment komplew jitghattew.’

Illi l-fatt krucjali ghal finijiet tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hija riportata f’paragrafu 18 tar-rapport peritali u cioe’ fejn gie riportat li l-attrici kienet inkarigat lil Paul Spiteri sabiex jaghmel diversi xogholijiet fil-fond in kwistjoni. L-istess Spiteri xehed illi f’Settembru tas-sena 1997, kienet ghamlet maltempata kbira u meta mar fil-fond mertu tal-kawza sabiex ibiddel saqaf tal-fond, induna li fit-travi tal-injam kien hemm xquq li ma kienx ra l-ewwel darba meta f’Marzu ta’ l-istess sena kien mar sabiex jaghti stima lil attrici sabiex jobrox dawn it-travi. L-istess xhud xehed illi kien biss meta qala’ it-tikhil li nduna li kien hemm xquq serji fit-travi – “...sab li go xaqq ta’ travu pala zghira tal-hadid setghet tidhol fih minn tlieta sa erba’ pulzieri. Paul Spiteri iccekja t-travi l-ohra ta’ l-istess kamra u qal lill-attrici li s-saqaf ta’ dil-kamra ried jinbidel.

Fl-opinjoni tal-Qorti d-data li ghandha tinghata konsiderazzjoni, ai fini tal-artikolu 1431 tal-Kodici Civili, hi

dik tax-xahar ta Settembru 1997, cioe' meta effettivament l-attrici ndunat li kien hemm difetti latenti u serji fit-travi tal-fond in kwestjoni. L-attrici ma setghetx tinduna bid-difetti li kien hemm fit-travi qabel din id-data u dan ghaliex, kif xehed il-bajjad Paul Spiteri, it-travi kienu mkahlin u per konsegwenza, ix-xquq kienu kollha mghottijin u ghalhekk l-attrici certament ma setghetx tkun taf li it-travi kellhom ix-xquq.

In vista ta' dan kollu ghandu jinghad li fi kwalunkwe kaz l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti timmerita li tigi rigettata.

In-nozzjoni ta' 'difett' ghall-finijiet ta' l-artikolu 1431 gie defenit mill-Qrati lokali bhala li jikkomprendi kull annormalita jew imperfezzjoni, u kull gwast jew avarija li tigi riskontrata fil-haga u li, aktar jew anqas, tnehhilha l-attitudini ghall-uzu jew l-bonta' jew l-integrita taghha. Il-vizzji jew id-difetti jridu jkunu gravi, okkulti u pre-ezistenti. Kif ikkonkluda l-perit tekniku fir-rapport tieghu, x-xquq fit-travi setghu kienu latenti fil-mument tal-bejgh tad-dar. Illi dawn ix-xquq, mhux biss li l-bajjad Paul Spiteri ma kienx rahom meta kien dahal fil-fond in kwistjoni sabiex jipprovdi lill-attrici stima tax-xoghol li kellu jsir fuq l-istess travi (sabiex jobroxhom), izda ma setghax jarahom ghax kienu mghottija bit-tikhil. Kien biss wara li kienet ghamlet maltempata qalila li l-bajjad induna b'dawn ix-xquq. Ghalhekk, sewwa tissottometti l-attrici li kien impossibli ghaliha li tiskopri dawn ix-xquq qabel u minnghajr l-ghinuna ta xi hadd tekniku.

Fis-sentenza iktar l-fuq citata, gie nitenut illi "id-difetti li ghalihom il-bejjiegh huwa obbligat li jghamel tajjeb ghandhom ikunu ma jidhrux u tali li l-haga jghamluha mhux tajba ghall-uzu li ghalih hija mahsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz izghar, li kieku kien jaf bihom." In effett l-attrici xehdet li kieku kienet taf li kien hemm dawn id-difetti kollha ma kienetx tixtri l-fond. In eskussjoni, l-perit tekniku pprezenta t-twegibiet tieghu ghal mistoqsijiet li sarulu mill-attrici. In succint, il-Perit Tekniku wiegeb li ma jistax jigi eskluz li bit-tibjid li kien jaghmel il-konvenut stess mad-dar

kollha, id-difetti setghu tghattew u ghalhekk instabu biss wara li gie pubblikat il-kuntratt.

In vista ta' dan kollu jidher li t-talbiet attrici jimmeritaw li jigu akkolti.

Konsiderazzjonijiet ulterjuri.

L-attriċi in effett qed tallega li kien hemm żewġ tipi ta' difetti latenti fil-proprjetà li hija akkwistat mingħand il-konvenuti u cioe' l-ewwel id-difett li kien hemm fis-soqfa u t-tieni dak li kien hemm fit-travi. Dawn id-difetti gew skoperti mill-attrici f'mumenti differenti. Jidher li l-attriċi mill-ewwel kellha dubju dwar is-soqfa u t-travi tal-fond u fil-fatt anke talbet lill-konvenuti biex jassigurawha li ma kellhomx problemi f'dan ir-rigward. L-attrici ukoll qabbdet perit jagħmillha rapport anke fir-rigward tas-soqfa. Dan id-dubju ġie in effett ikkonfermat lilha f'Marzu 1997, meta inkarigat lill-imsemmi kuntrattur biex jagħmel xi xogħol ta' tibjid u appuntu kien meta beda jsir ix-xogħol ta' kisi tas-saqaf tal-kamra ta' taħt it-terrazzin illi ndunat li kien hemm xi problemi li, inoltre l-kuntrattur induna bihom meta sempliċement ħares lejn is-saqaf. Il-kuntrattur ikkonferma dan kollu meta huwa semplicement tektek is-saqaf. Dan gara madwar sitt xhur wara li gie pubblikat il-kuntratt relattiv ta' kompravendita. Xi ġimgħat wara ġie ukoll ikkonstatat li s-saqaf ta' wara kellu bżonn jinbidel għaliex ix-xibka fis-saqaf tal-konkos kienet mgħerrija, u l-attriċi talbet lil Paul Spiteri jibdel l-istess saqaf, u ħallset Lm500.

Wara maltempata kbira, f'Settembru 1997, il-kuntrattur mar jispezzjona s-saqaf il-ġdid peress li kien daħal ħafna ilma tax-xita. Hawnhekk il-kuntrattur ra xi xquq fit-travi tal-injam fl-ewwel sular. Kien ukoll f'dan l-istadju, minħabba li l-kuntrattur ra dawn ix-xquq, li huwa qala' t-tikħil minn fuq it-travi, u b'hekk induna b'difetti serji konsistenti fi xquq kbar. F'dan iż-żmien l-attriċi talbet kumpens mill-assikurazzjoni tagħha, iżda din il-kumpannija ma riditx tikkumpensaha għas-saqaf tal-kmamar ta' l-ewwel sular, minħabba li l-ħsara kienet ta' natura 'long-standing' u kaġun ta' 'poor maintenance' tul perjodu twil ta' żmien. Hawnhekk il-kliem 'long-standing' żgur ma jistax jirreferi

għall-perjodu ta’ sena tul liema l-proprjetà għaddiet għand l-attriċi.

Jidher mix-xhieda ta’ Paul Spiteri, l-kuntrattur, illi biex jiġi skopert id-difett fit-travi, dawn kellhom jinbarxu jew jinqala’ t-tikħil minn fuqhom. Huwa ċert illi mhux kull min jixtri dar huwa pretiż illi jagħmel xogħolijiet daqshekk estensivi biex jista’ jeżamina l-post huwiex mingħajr xi difett moħbi, pero’ l-attriċi diġà kellha dubju dwar it-travi meta xtrat il-post, aktar u aktar f’Marzu (sitt xhur wara l-kuntratt) meta l-istess kuntrattur kien issenjala l-ħsarat li kien hemm fis-soqfa. Il-konvenuti, da parti taghhom, ikkonfermaw li huma għamlu xogħlijiet mhux strutturali u b’dawn ix-xogholijiet tgħattew id-difetti li effettivament kienu jezistu. Dawn kienu jikkonsistu f’xoghol ta’ żebgħa u tikħil, u dan ix-xoghol ta’ manutenzjoni jidher li ma sarx skond is-sengħa u l-arti tant li jekk kien hemm xi difett dan setgha jiġi rimedjat. Jirrizulta li sar ukoll xogħol ta’ silverin fuq il-bejt, iżda dan ma seta jkun qatt ta’ rimedju permanenti u sempliċement jagħlaq l-ilma barra u jgħatti x-xquq.

Skond il-Perit Tekniku jekk kien hemm difetti fis-soqfa li kienu verament serji, dawn id-difetti ma kienux jidhru. F’dan ir-rigward l-attrici kienet kuntententa semplicement li tiġi assigurata li l-biża li kellha ma kinitx effettivament ġustifikata. Fil-konklużjoni tiegħu l-Perit Tekniku ma jeskludix ‘illi seta’ kien hemm xi difetti fis-soqfa, li pero’ għall-konvenuti ma kinux ta’ nkwiet. Dawn id-difetti ġew effettivament skoperti mill-attriċi sitt xhur wara li akkwistat il-fond. Jirriżulta mill-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku illi l-attriċi skopriet id-difett fis-soqfa f’Marzu 1997, u li d-difetti fit-travi skopriethom f’Settembru 1997. Skond il-ġurisprudenza taghna huwa rilevanti mhux meta d-difett fil-fatt jiġi skopert, iżda meta kien possibbli għax-xerrej li jiskopri d-difett. Fil-paragrafu numru 57 tar-rapport tieghu, il-Perit Tekniku jikkonkludi mingħajr ekwivoku illi l-attriċi kellha żmien fl-ewwel sena tqabbad perit biex jeżamina s-soqfa u t-travi li kienu jinkwetawha. Inoltre f’dan ir-rigward il-Perit Tekniku kkonkluda li, dwar is-saqaf tal-konkos tal-kuridur, is-sinjali ta’ deterjorazzjoni li kkonstata li kien hemm ‘ma kienux evidenti għall-attriċi, jew mhux ta’ entità li tiġġustifika azzjoni legali kontra l-konvenuti.

Il-kondizzjoni tat-travi, jiġifieri li kienu xi ftit imżaqqin 'l isfel, ma setgħetx kienet ħlief li kienu hekk meta nxtrat il-proprjetà. Il-Perit Tekniku jkompli billi jikkonkludi dwar dawn it-travi li ma kienux jidhru li kien hemm xi xquq fit--travi tal-injam ghax kienu mkahhla bit-tajn, ma kinitx tidher is-susa li kien hemm f'xi travi ohra kif ukoll xi tmermir ta' rjus it-travi li kienu xxarbu bl-ilma tax-xita li pperkola mill-bejt sovrastanti. Fi kwalunkwe kaz, ma jirrizultax li kien hemm periklu imminenti li dawn jikkollassaw kif ikkonferma il-perit li kien inghata struzzjonijiet mill-attrici biex jispezzjona l-istess travi ftit qabel ma sar il-kunttratt definittiv ta' bejgh. F'dan ir-rigward il-Perit Tekniku jissottometti li kien hemm evidenza ta' deterjorazzjoni li setgħet kienet latenti fil-mument tal-akkwist, iżda din għandha tkun mistennija fi djar antiki bħal dik in kwistjoni. Il-Perit Tekniku jirrepeti li ċerti difetti li ġew riskontrati ċertament setgħu jiġi skoperti b'eżami aktar bir-reqqa sa żmien sena wara l-bejgħ, u l-azzjoni odjerna setgħet ġiet ippreżentata fi żmien sena.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-kawża odjerna hija l-actio aestimatoria, li biha l-attriċi qiegħda titlob li tiġi rifuża parti mill-prezz li hija ħallset għall-akkwist ta' fond in kwestjoni li jinsab f'Ħal Kirkop, u dan fuq allegazzjonijiet li kien hemm difetti li kienu moħbija fil-ħin meta l-attrici xtrat il-proprjetà mingħand il-konvenuti. Għalhekk għandu jiġi eżaminat jekk id-difetti jistgħux, skond il-liġi, jitqiesu latenti, u jekk l-attriċi pprevalietx ruħha mid-dritt li tistitwixxi l-azzjoni estimatorja fiż-żmien previst mil-liġi.

In vista tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti hemm il-ħtieġa li jiġu eżaminati żewġ kwistjonijiet legali. Fl-ewwel lok trid tigi esaminata l-kwestjoni li gew inkluzi fil-kuntratt relattiv il-kliem "tale quale" u jekk dan il-kliem jesonarax lill-konveuti mir-resposabilitajiet taghom ghar-rigward tad-difetti li jistghu jigu definiti bhala latenti jew moghbija. Fit-tieni lok jridu jigu esaminati l-implikazzjonijiet tat-terminu li trid il-ligi għall-preżentata tal-azzjoni estimatorja. Dan it-terminu jista jigi interrott? Dan hu terminu ta' preskrizzjoni

jew ta’ dekadenza? Minn meta jibda jiddekorri dan l-istess terminu?

Il-kliem “tale quale”

Dwar id-definizzjoni ta’ dawn il-kliem trid issir referenza għall-kawża fl-ismijiet “Mario Debono et vs Anthony Portelli et” fejn il-fatti kienu simili hafna ghal fatti rizultanti fil-presenti kawza. F’dik is-sentenza il-Qorti rriteniet li tali kawża tkun ‘esperibbli’ kemm-il darba ma jkunx hemm ftehim skond l-artikolu 1427 tal-Kap 16 fis-sens li l-venditur m’għandux ikun obbligat għall-ebda garanzija. Dwar il-frażi “tale quale” li wkoll kienet ġiet inserita fil-kuntratt ta’ kompravvendita l-Qorti qalet hekk: “Jingħad ukoll illi ankorke’ kien hemm miżjud il-kliem tale quale fid-diċitura tal-kuntratt dan ma kienx iġib awtomatikament għall-eżoneru mill-obbligu tal-garanizija kontra d-difetti li timponi l-liġi. Infatti l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet “Gerald Mercieca et vs Emanuele Zammit et” deċiża fil-5 t6a’ Marzu 1979 qalet ċar u tond li “skond l-artikolu 1476 (illum 1426) tal-Kodiċi Ċivili, biex il-venditur jeħles mill-obbligu lilu mpost li jirrispondi għad-difetti moħbija li ma jkunx jaf bihom hemm bżonn li huwa jkun ftiehem illi, f’każ ta’ difett simili, m’għandux ikun tenut għall-ebda garanzija. Issa l-klawsola tale quale, fiha nnifsha ambigwa in kwantu soggetta ghal aktar minn sinjifikat wieħed, u ċertament ma tikkostitwix ftehim espliċitu f’dan is-sens u għalhekk, is-sempliċi inklużjoni tagħha f’kuntratt ta’ bejgħ mhix suffiċjenti per se biex teħles lill-venditur minn dak l-obbligu. Min-naħa l-oħra, dana l-effett tal-frażi lanqas jista’ jiġi eskluż a priori. Il-ftehim rikjest mil-liġi f’dana r-rigward jista’, bħal kull ftehim ieħor, ikun anke taċitu u kwindi, potenzjalment, induċibbli minn ċirkostanzi partikolari (din il-Qorti tipprospetta senjatament il-każ ta’ xi użu kummerċjali) li jkunu juri konkludentement li b’dik il-klawsola l-kontraenti riedu jfissru u jiftiehmu li l-venditur m’għandux jissoġġaċi għall-garanzija in kwistjoni.”

Huwa ben risaput illi l-klawsola ‘tale quale’ teżonera lill-bejjiegħ minn responsabbiltà għal difetti li jkunu jidhru fiż-żmien meta sar il-bejgħ, li jistgħu jiġu skoperti b’sempliċi

eżami tal-oġġett, mobbli jew immobbli, li jkun qed jinxtara. Jekk id-difett kien wieħed latenti, din il-klawsola ma teżonerax lill-bejjiegħ mill-obbligi tiegħu u għaldaqstant għandu jiġi eżaminat jekk id-difetti in kwistjoni kienux latenti jew jekk fil-fatt setgħux jiġu stabbiliti b'sempliċi eżami tal-fond in kwestjoni.

In effett ma jirrizultax li kien hemm klawsola li speċifikament teskludi r-responsabbiltà tal-konvenuti għal difetti latenti, u kwindi la darba rriżulta li kien hemm xi difetti mistura, il-klawsola tale quale inserita fil-kuntratt ma tistax teżonera lill-vendituri ossia lill-konvenuti mir-responsabbiltà ghad-difetti latenti. Inoltre r-risposti ghad-domandi jekk kinux jidhru d-difetti u meta setgħu fil-fatt jiġu skoperti, jiddeterminaw meta kellha titressaq din l-azzjoni.

It-terminu li fih trid titressaq l-actio aestimatoria

Dwar il-kwistjoni tat-terminu ta' dekadenza ta' sena mid-data tal-kuntratt biex titressaq l-azzjoni in eżami, dan it-terminu jiddekorri skond l-Artikolu 1407(2) tal-Kap 16, kontra persuni assenti, interdetti u minuri. Dan ifisser illi huwa perjodu ta' dekadenza u mhux preskrizzjoni, hekk kif intqal fil-kawża quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet "Carmelo Dimech vs Francis Xuereb et" ghandu jiġi rrilevat li ż-żmien biex jaġixxi x-xerrej huwa kkunsidrat wieħed ta' dekadenza, u kwindi, ma jistax jiġi interrott u l-azzjoni trid tiġi intavolata fil-każ ta' immobbli, bħal ma hu l-każ odjern, fi żmien sena mill-kuntratt, iżda fejn id-difett ikun tali li x-xerrej ma jistax jinduna bih, it-terminu jibda jgħaddi minn dakinhar li kien possibbli għalih li jiskopri d-difett.

Jigi nnutat li l-liġi ma tesiġix li biex jiskatta t-terminu ta' sena, ix-xerrej irid ikun jaf bil-kawża tad-difett. Il-liġi titlob biss illi x-xerrej isir jaf bid-difett, anzi li seta jsir jaf bid-difett. Il-Qorti ta' l-Appell, fl-appell mill-imsemmija sentenza imbagħad iċċarat din it-teżi billi qalet li l-pern tal-vertenza hu minn meta seta' kien li l-appellant seta' jinduna bid-difetti latenti li rriżultaw bħala fatt ippruvat li kienu jeżistu fil-kostruzzjoni tal-fond de quo. Skond l-

imsemmija Qorti "għandu jiġi mill-ewwel enfasizzat illi s-subinċiż 2 tal-artikolu 1431 tal-Kap.16 ma jorbotx id-dekors tat-terminu mal-mument meta l-kompratur ikun effettivament sar jaf bl-eżistenza tad-difett jew tal-gravità tiegħu, izda jorbot dan iż-żmien mal-mument meta l-kompratur seta kien li hu jikxef id-difett." Dan ifisser illi jekk id-difett li jimmanifesta ruħu jkun tali li jqanqal f'persuna raġonevoli dubbju fil-kwalità ta' l-oġġett mixtri li kellu normalment iwassal għal suspett fondat illi l-kostruzzjoni kienet affetta minn mankament ta' ċerta gravità li kien jintitola lil xerrej għal riduzzjoni fil-prezz jew addirittura għar-rexxissjoni tal-kuntratt ta' kompravendita, t-terminu tal-preskrizzjoni kellu jibda jiskatta minn dak iż-żmien. Dan għax il-liġi tesiġi li l-kompratur minn dak il-mument li kien seta' jkun jaf bl-eżistenza ta' dan id-difett kien obbligat li minnufih jinvestiga biex jistabbilixxi n-natura u l-estensjoni ta' tali difett. Il-liġi tesiġi dan għax għandha kull interess li tassigura kemm jista' jkun malajr iċ-ċertezza tar-rabta kuntrattwali li ma għandhiex titħalla sospiża meta javveraw ruħhom ċirkostanzi li jpoġġuha fid-dubju sal-punt li l-kunsens kuntrattwali jista' jiġi għal kollox jew in parti infiċċjat. Hu għalhekk illi t-termini fl-actio redhibitoria u estimatorja huma relattivament qosra u huma kkonsidrati bil-ġurisprudenza bħala termini ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni nonostante d-diċitura tad-dispożizzjoni relattiva tal-Kodiċi Ċivili."

Fil-kawża ċċitata, il-Qorti ħasset li l-appellant kien naqas milli jressaq il-pretensjoni tiegħu fiż-żmien rikjest mil-liġi, u li hi kienet rinfaċċjata bl-inattività tiegħu meta kien konfrontat bi provi inkonfondibbli dwar id-difett latent.

Fil-każ in eżami, jidher illi ladarba l-perit imqabbad oriġinalment mill-attriċi qabel ma xtrat il-post ma ndunax bid-difetti fil-proprjetà wara li hu ghamel esami, li jista jigi definit ta' rutina, allura bil-fors illi d-difetti fil-proprjetà kienu moħbija, jiġifieri ried ikun eżami aktar bir-reqqa biex dawn jiġu skoperti. Dan jirriżulta wkoll mill-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku. Għalhekk jifdal li jiġi stabbilit meta għandu jibda jgħaddi dak it-terminu ta' dekadenza li jista' forsi jikkolpixxi lill-kawża odjerna, jiġifieri meta l-attriċi kienet f'pożizzjoni li tistabbilixxi illi kien hemm fil-fatt difetti fil-

proprjetà in kwisjtoni. Il-konvenuti ssollevaw illi l-attriċi ppreżentat il-kawża aktar minn sena minn wara l-bejgħ, u dan bi skop li jqajmu l-eċċezzjoni taħt l-Artikolu 1431(1) tal-Kap 16. L-attriċi tirribatti dan billi tgħid illi ai termini tal-para. 2 ta' l-istess artikolu, dan iż-żmien fil-każ odjern kellu jibda jiddekorri minn meta kien posibbli għaliha li tiskopri d-difett latenti, u li dan il-ħin kien f'Settembru 1997 u cioe' meta l-imsemmi Paul Spiteri reġa' mar jeżamina s-soqfa wara li daħal ħafna ilma kaġun ta' maltempata kbira.

Jirriżulta mill-provi illi l-attriċi kellha dubju minn qabel ma ffirmat il-kuntratt li bih akkwistat il-proprjetà u fil-fatt hija qabbdet perit biex jeżamina l-proprjetà. It-travi u s-soqfa in kwistjoni kienu jidhru illi jeħtiegu manutenzjoni sa minn dak iż-żmien, iżda l-gravità tad-difett jidher li ġie mgħotti minn tikħil u żebgħa li kien ġie applikat mill-vendituri u għalhekk l-eżami tal-perit f'dak l-istadju ma setghax jiskopri id-difetti. In effett l-istess perit ikkonkluda illi l-proprjetà kienet fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Madankollu, ladarba diġà kellha d-dubju, l-attrici kellha tinsisti u tivverifika u tqabbad periti u ħaddiema sabiex jeżaminaw b'aktar dettall in-natura u l-gravità tal-ħsarat li ukoll kienu apparenti anke f'dak l-istadju ftit wara li kienet xtrat il-post.

Il-Qorti taqbel mal-konklużjonijiet tal-Perit Tekniku illi fil-fatt kien hemm difetti latenti, u illi dwar is-soqfa, l-attriċi setgħet ħadet azzjoni fi żmien sena biex titlob tnaqqis fil-prezz minħabba li s-soqfa kellhom difetti li setgħu faċilment jiġu skoperti b'eżami aktar bir-reqqa. Ghalhekk hawnhekk l-imsemmi perjodu ta' dekadenza (sena) kellu jibda jiddekorri mid-data tal-kuntratt ta' akkwist.

Dwar id-difett l-iehor fit-travi, il-Perit Tekniku jikkonkludi li t-tmermir minħabba perkolazzjoni ta' l-ilma huwa diffiċli li jiġi skopert. Għaldaqstant ghandu jigi esaminat meta kien iż-żmien li fih l-attriċi kienet f'pożizzjoni li tfittex jekk kienx hemm xi difetti fit-travi.

Jirrizulta li f'Marzu 1997, l-imsemmi Pawlu Spiteri kien informa lill-attrici bid-difetti fis-soqfa, li skond l-istess xhud kellhom jinbidlu. F'dak il-hin l-attrici kellha dubju li in effett

kellha sa min meta akkwistat il-fond in kwestjoni, u ghalhekk kellha tesamina l-ħsara evidenti aktar bir-reqqa biex tiskopri jekk kien hemm moħbija difetti aktar gravi minn dak li kien jidher mad-daqqa t'għajn. F'dawn ic-cirkostanzi il-Qorti tikkonkludi li kien hemm difetti latenti fil-proprjetà, iżda minħabba li l-attriċi diġà kellha dubji dwar il-kondizzjoni tas-soqfa u t-travi, it-terminu ta' sena ghal-finijietr tal-imsemmi artikolu 4131 kellu jibda jiddekorri mid-data tal-kuntratt. Dan għaliex, skond dak li gie deciz fil-kawza citata "Dimech vs. Xuereb et" intqal li "jekk id-difett li jimmanifesta ruħu jkun tali li jqanqal f'persuna raġonevoli dubbju fil-kwalità ta' l-oġġett mixtri li kellu normalment iwassal għal suspett fondat illi l-kostruzzjoni kienet affetta minn mankament ta' ċerta gravità li kien jintitola lil xerrej għal riduzzjoni fil-prezz jew addirittura għar-rexxissjoni tal-kuntratt ta' kompravendita, t-terminu tal-preskrizzjoni kellu jibda jiskatta mid-data tal-kuntratt." L-attriċi kienet tkun intitolata għal kumpens kieku ressqet l-azzjoni fi żmien sena mid-data tal-kuntratt, aktar u aktar meta f'Marzu 1997 ġie kkonfermat lilha d-dubju tagħha dwar l-istat tas-soqfa, liema dubju kien tqanqal mill-attrici ġja mill-ħin meta sar il-kuntratt.

In vista ta' dak kollu li gie premess it-talbiet kollha attrici jisthoqqilhom li jigu regettati.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kollha jithallsu mill-attrici.

< Sentenza Finali >

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