MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-9 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 201/1999/1

Tancred **MANFRE'**

vs

Carmel *sive* Charles **MICALLEF**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fid-29 ta' Jannar, 1999, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur talab li din l-Qorti (i) ssib, jekk meħtieġ billi taħtar perit, li l-fond numru ħamsa (5) fi Triq ix-Xiber, l-Ibraġ, limiti ta' Birkirkara, mixtri minnu mingħand l-imħarrek kien milqut b'difetti li ma jidhrux u li, kieku kien jaf bihom, kien iħallas lill-istess imħarrek prezz anqas minn dak mitlub; (ii) tillikwida, dejjem bil-ħidma tal-perit minnha maħtur, l-biċċa tal-prezz

tax-xiri li huwa ma kienx iħallas minħabba l-imsemmija difetti; (iii) tikkundanna lill-imħarrek iħallsu lura s-somma hekk likwidata; (iv) issib li l-imħarrek huwa responsabbli għad-danni li huwa ġarrab b'konsegwenza tal-bejgħ tal-post bid-difetti li fih; (v) tillikwida l-imsemmija difetti (*recte*: danni) bil-ħidma tal-istess perit minnha maħtur; u (vi) tikkundanna lill-imħarrek iħallsu s-somma hekk likwidata bħala danni. Talab ukoll l-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek fit-13 ta' Awissu, 1999, li biha laqa' għal din l-azzjoni billi, b'mod preliminari, qal li l-azzjoni waqgħet bl-għeluq taż-żmien ta' sena maħsub fl-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu laqa' billi ċaħad li l-post kien milqut minn difetti mistura, jew li setgħu kienu ta' kobor li jiġġustifikaw li l-attur iressaq l-azzjoni tiegħu. Ċaħad ukoll bil-qawwa li huwa kien jaf bid-difetti li minnhom jilminta l-attur u għalhekk ma kellux ikun kundannat iħallas xi danni. F'kull każ, qal li l-post biegħu kif xtrah mingħand wieħed Ġorġ Borġ u għalhekk kien xieraq li dan jissejjaħ fil-kawża;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-18 ta' Frar, 2000[1], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Frederick Doublet bħala perit tekniku;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-22 ta' Mejju, 2000[2], li bih ċaħdet talba magħmula mill-imħarrek b'rikors tiegħu tad-9 ta' Mejju, 2000, biex jissejjaħ fil-kawża l-awtur tiegħu, Ġorġ Borġ;

Rat ir-Rapport imressaq mill-perit tekniku fid-9 ta' Mejju, 2005[3], u minnu maħluf kif imiss waqt is-smigħ tad-19 ta' Mejju, 2005;

Rat in-Nota mressqa fit-18 ta' Novembru, 2005[4] mill-perit tekniku bit-tweġiba għall-mistoqsija li saritlu mill-attur in eskussjoni;

---

[1] Paġ. 33 tal-proċess
[2] Paġ. 38 tal-proċess
[3] Paġġ. 83 sa 156 tal-proċess
[4] Paġġ. 260 – 1 tal-proċess

Rat in-Nota mressqa fit-28 ta’ Novembru, 2005[5] mill-perit tekniku bit-tweġibiet għall-mistoqsijiet li sarulu mill-imħarrek in eskussjoni;

Semgħet lill-perit tekniku jixhed quddiemha ulterjorment meta mressaq mill-partijiet b’xhud tagħhom in eskussjoni[6];

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-attur fit-22 ta’ Marzu, 2006[7];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni estimatorja. L-attur jgħid li wara li xtara post mingħand l-imħarrek u ngħata garanzija minn perit li kollox kien sewwa, ħarġu difetti fl-istruttura tal-istess post li, kieku kien jaf bihom waqt il-kuntratt, ma kienx iħallas lill-imħarrek il-prezz li tħallas għax-xiri tiegħu. Irid li jintraddlu lura parti mill-prezz li huwa ħallas. Irid ukoll li l-imħarrek jitqies responsabbli għad-danni li huwa ġarrab u li l-imħarrek iħallsu d-danni hekk likwidati;

Illi l-imħarrek laqa’ għal din l-azzjoni billi, b’mod preliminari, qal li l-azzjoni waqgħet bl-għeluq taż-żmien ta’ sena maħsub fl-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mertu laqa’ billi ċaħad li l-post kien milqut minn difetti mistura, jew li setgħu kienu ta’ kobor li jiġġustifikaw li l-attur iressaq l-azzjoni tiegħu. Ċaħad ukoll bil-qawwa li huwa kien jaf bid-difetti li minnhom jilminta l-attur u għalhekk ma kellux ikun kundannat iħallas xi danni. F’kull każ, qal li l-post biegħu kif xtrah mingħand wieħed Ġorġ Borġ u għalhekk kien xieraq li dan jissejjaħ fil-kawża;

[5] Paġġ. 264 – 9 tal-proċess
[6] Paġġ. 271 – 6 tal-proċess
[7] Paġġ. 279 sa 287 tal-proċess

Illi l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li fis-7 ta' Marzu, 1992[8], l-attur xtara mingħand l-imħarrek post ġebel u saqaf li nbena fuq plott numru ħamsa (5) (li ngħata l-isem ta' "*Fair Winds*") fi Triq ix-Xiber, f'Tal-Ibraġ (Swieqi), b'remissa mehmuża miegħu, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet miftehma. Il-bejgħ sar bil-prezz ta' sbatax-il elf lira Maltin (Lm 17,000)[9]. Il-post għandu faċċata fuq Triq ix-Xiber iżda għandu fond li jwassal sat-triq parallela ta' wara (Triq F. Vidal), li tagħti għal fuq Wied Mejxu[10];

Illi l-imsemmi post kien inbena minn wieħed George Borġ (li mingħandu l-imħarrek xtrah f'Ottubru tal-1991[11]) taħt is-sorveljanza tal-Perit Arkitett David Psaila[12]. Meta nbena l-post, kienu ttellgħu ukoll żewġ postijiet oħrajn imissu miegħu min-naħa tax-xellug (il-fondi 6 u 7): fuq in-naħa tal-lemin, kien hemm post ieħor (il-fond numru 4) li kien inbena qabel. Minħabba li mart l-imħarrek ma riditx toqgħod fil-post[13], l-imħarrek qiegħed il-post għall-bejgħ bla ma għamel xogħol fih. L-attur tħajjar jixtrih[14]. Mar jarah ma' xi qraba u ġab ukoll xi periti jarawh u wrew il-fehma li ma kien hemm xejn ħażin, ukoll meta l-attur ġibed l-attenzjoni dwar il-*flush beams*. Wara, sar att ta' konvenju mal-imħarrek[15];

Illi fi Frar tal-1996, l-attur qabbad lill-imsemmi perit jispezzjona l-post wara li ħarġu xi konsenturi. F'ċertifikat li huwa ħareġ dak ix-xahar stess[16], il-perit sab li dawk il-konsenturi kienu mistennija li bl-ebda mod ma jolqtu l-istabilita' tal-post u ħaġa normali minħabba li l-bini li jmiss mal-post kien inbena żmien qabel u l-post kien qiegħed joqgħod bil-mod il-mod. Reġa' tenna l-istess fehma f'ċertifikat ieħor li huwa ħareġ f'Diċembru, fuq talba tal-attur[17];

---

[8] Dok "A", f'paġġ. 5 – 11 tal-proċess
[9] Li jġibu € 39,599.36 fi flus tal-lum
[10] Dok "DF010309A", f'paġ. 158 tal-proċess
[11] Dok "A1", f'paġġ. 23 – 6 tal-proċess
[12] Xhieda tal-A.I.Ċ. David Psaila 2.3.2001, f'paġġ. 191 – 2 tal-proċess
[13] Affidavit ta' Elizabeth Micallef 20.2.2003, f'paġ. 161 tal-proċess
[14] Xhieda tiegħu 23.3.2001, f'paġ. 202 tal-proċess
[15] Affidavit tal-imħarrek f'paġ. 58 tal-proċess
[16] Dok "B", f'paġ. 12 tal-proċess
[17] Dok "Ċ", f'paġ. 13 tal-proċess

Illi minħabba li baqgħu jidhru konsenturi fil-post, l-attur qabbad Perit arkitett ieħor biex jara l-post[18]. Dan it-tieni perit kien issuġġerixxa lill-attur li jbajjad fejn kienu ħarġu l-konsenturi, iżda minkejja dan, il-konsenturi reġgħu ħarġu[19]. Minħabba li baqgħu jidhru l-konsenturi, l-attur qabbad it-tielet perit u dan ħalla rapport fi Frar tal-1998[20], fejn wera t-tħassib tiegħu dwar l-imsemmija konsenturi u ippropona rimedji biex il-bini jkun osservat. Sa dan it-tant, matul l-1997, u wara li kiseb il-permessi meħtieġa mingħand l-awtorita' kompetenti[21], l-attur għamel xi xogħlijiet fil-post[22], magħduda estensjoni ta' terrazzin fuq in-naħa ta' wara tal-post tiegħu[23], u temm il-*finishing*[24] fi żmien xieraq qabel iżżewweġ u daħal joqgħod fil-post;

Illi l-attur jgħid li ġol-post jidħollu l-ilma minn ġol-konsenturi;

Illi f'Jannar tal-1999, l-attur fetaħ din il-kawża;

Illi l-Qorti sejra tgħaddi biex tqis l-<u>aspetti ta' dritt li jsawru l-każ</u> li għandha quddiemha. Ladarba l-attur għażel li jieħu r-rimedju stimatorju, mogħti lix-xerrej, il-konsiderazzjonijiet li jridu jsiru huma tabilfors marbutin mas-sura ta' rimedju ġudizzjarju li huwa fittex;

Illi qabel ma tgħaddi biex tistħarreġ il-mertu tal-azzjoni tal-attur, il-Qorti jidhrilha xieraq u meħtieġ li l-ewwel nett tqis l-**eċċezzjoni preliminari** tal-imħarrek dwar il-preskrizzjoni. Din hija mibnija fuq dak li jipprovdi l-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili li, b'riferenza għall-bejgħ ta' ħaġa immobbli, jagħti żmien ta' sena lix-xerrej biex iressaq l-azzjoni tiegħu fejn jirriżulta li l-ħaġa kienet milquta minn difett li ma jidhirx;

Illi huwa prinċipju mħaddem u aċċettat li min iqajjem il-preskrizzjoni ta' azzjoni mibdija kontrih, jaqa' fuqu li jipprova, fl-ewwel lok, li tkun tgħodd għall-każ il-

[18] Affidavit tal-attur f'paġ. 29 tal-proċess
[19] Xhieda tal-A.I.Ċ. David Feliċe 2.3.2001, f'paġ 195 tal-proċess
[20] Dok "D", f'paġġ. 14 – 5 tal-proċess
[21] Dok "TM030627A", f'paġġ. 162 – 3 tal-proċess
[22] Xhieda tal-attur 23.3.2001, f'paġ. 203 tal-proċess
[23] Xhieda tal-attur 9.6.2003, f'paġġ. 230 – 1 tal-proċess
[24] Xhieda ta' A.I.Ċ. David Feliċe 18.5.2001, f'paġġ. 205 – 6 tal-proċess

preskrizzjoni eċċepita u wkoll li jkun għadda inutilment iż-żmien maħsub għal preskrizzjoni bħal dik qabel ma tkun inbdiet il-kawża. Min-naħa l-oħra, l-parti attriċi tista' dejjem twaqqa' l-eċċezzjoni billi ġġib provi li l-parti li tqanqal il-preskrizzjoni setgħet, b'xi għamil tagħha, irrinunzjat għaliha jew li kien hemm xi ċirkostanza li kisret il-mixja ta' preskrizzjoni bħal dik;

Illi, fis-sewwa, huwa meqjus li ż-żmien maħsub fl-artikolu 1431 m'huwiex daqstant żmien preskrittiv daqs kemm wieħed ta' dekadenza[25], b'mod li l-azzjoni trid tinbeda sa ma jagħlaq dak iż-żmien u ma jistax jitwal bil-ħruġ ta' att ġudizzjarju[26]. Lanqas ma jirriżulta f'dan il-każ li l-bejjiegħ għaraf l-eżistenza tad-difett riskontrat mill-attur xerrej jew intrabat li jara jirranġahx, f'liema każ hemm il-fehma li ż-żmien tad-dekadenza jitwaqqaf u jerġa' jibda mill-ġdid b'"obbligazzjoni awtonoma ġdida, novattiva ta' dik l-obbligazzjoni oriġinarja tal-garanzija"[27];

Illi madankollu, fejn l-azzjoni tkun waħda mibnija fuq id-difett mistur, iż-żmien imsemmi biex tinbeda l-azzjoni jibda jgħaddi minn dak inhar li x-xerrej seta' jkun li huwa jikxef id-difett[28] jekk kemm-il darba jkun uża dehen ordinarju li bih seta' jintebah[29]. U fejn il-ħaġa mixtrija tkun ta' sura tali li ma jkunx possibli li x-xerrej jintebah b'xi difett moħbi jekk mhux meta jseħħu xi ċirkostanzi partikolari, ż-żmien imsemmi f'dak l-artikolu ma jibdiex jgħaddi qabel ma sseħħ xi ċirkostanza bħal dik, minkejja li jkun għadda żmien twil mix-xiri u l-konsinna tal-ħaġa[30]. Minbarra dan, l-imsemmi żmien jgħaddi minn dak inhar li jirriżulta d-difett moħbi u mhux minn dak inhar li l-ħaġa mixtrija tibda turi li fiha xi nuqqas[31];

Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha ħareġ li l-attur xtara l-post f'Marzu tal-1992. Dak iż-żmien, u sa ċertu

---

[25] Ara, b'eżempju, Kumm. **26.3.1976** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Cauchi vs Francis Portelli noe*** (mhix pubblikata) u P.A. **6.7.1982** fil-kawża fl-ismijiet ***Antoinette Baldacchino vs Charles Baldacchino Lia*** (mhix pubblikata)
[26] P.A. TM **9.6.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Vella noe vs Anthony Migneco et***
[27] P.A. PS **3.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Fava vs Prof. John Mamo et noe et***
[28] Art. 1431(2) tal-Kap 16
[29] P.A. **1.10.1982** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Paċe vs Joseph Paċe*** (mhix pubblikata)
[30] Kumm. **7.3.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Tanti vs Cassar noe*** (Kollez. Vol: **XXXIV.iii.779**)
[31] App. Kumm. **21.10.1977** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Charles J. Xuereb vs John Attard et noe*** (mhix pubblikata)

żmien wara, l-post jirriżulta li kien fi stat ta' ġebel u saqaf u lanqas kien imkaħħal. Għall-bidu tal-1996, l-attur ra xi konsenturi mferrxa ma' bnadi tal-post fin-naħa fejn kien hemm il-binja li kienet ittellgħet qabel ma nbena l-post tiegħu. Kien kellem minnufih lill-imħarrek li dderiġih biex ikellem lill-perit li kien issorvelja l-bini. Il-perit kien irrilaxxa żewġ ċertifikati lill-attur li fihom iddikjara li l-konsenturi ma kienu jippreżentaw l-ebda tħassib u li kienu biss sintomu li l-bini l-ġdid kien fi proċess li "joqgħod";

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu[32], l-imħarrek jisħaq ħafna fuq l-argument li l-liġi ma tgħidx li ż-żmien jibda għaddej minn dak inhar li x-xerrej isir fil-fatt jaf bid-difett moħbi, imma minn dak inhar li **seta'** jsir jaf bih. B'dan il-mod, jisħaq li l-attur messu ntebah b'dak li kien qed jiġri hekk kif lemaħ l-ewwel darba l-konsenturi u li ż-żmien beda għaddej minn dak iż-żmien, jiġifieri mill-1996. Li kieku ma kienx għaċ-ċirkostanzi li għadhom kemm issemmew, il-Qorti kienet tasal biex tilqa' l-argument tal-imħarrek fid-dawl ukoll tal-ġurisprudenza minnu msemmija[33]. Iżda fil-każ li għandha quddiemha, ma jistax jingħad li l-attur seta' jintebah b'xi ħaġa li lanqas nies professjonali midħla tal-qasam ma setgħu huma nfushom jintebhu biha. Kien biss wara li l-attur ħatar perit għal wieħed tnejn u saru xi aċċertamenti fuq il-post li, lejn il-bidu tal-1998, il-Perit Buħaġiar ħareġ ċertifikat li wera tħassib dwar in-natura u l-għajn ta' dawk il-konsenturi. Kien minn hemm li d-*dies scientiae* fl-attur kien stabilit, għaliex kien minn hemm li d-difett kien aċċertat[34]. Allura, kien minn hemm 'il quddiem li huwa ried jagħmel l-għażla tiegħu dwar ir-rimedju li kellu jfittex kontra l-bejjiegħ tiegħu. Kemm hu hekk, ħareġ mix-xhieda taż-żewġ periti mqabbdin mill-attur, li sa ma nħareġ iċ-ċertifikat tal-Perit Buħaġiar, lanqas huma ma kienu f'qagħda li jifhmu l-entita' tal-imsemmija konsenturi u tad-difett moħbi li kien hemm fil-post;

Illi billi l-attur fetaħ il-kawża f'anqas minn sena minn meta nħareġ l-imsemmi ċertifikat, joħroġ li l-attur beda l-kawża

---

[32] Paġġ. 290 – 1 tal-proċess
[33] App. Ċiv. **15.12.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Dimech vs Xuereb et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.968**)
[34] App. Kumm. **18.10.1963** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino vs Vincenti Kind*** (Kollez. Vol: **XLVII.i.556**)

fiż-żmien li tagħtih il-liġi u l-Qorti m'hijiex sejra tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari;

Illi għal dak li jirrigwarda l-**konsiderazzjonijiet tal-azzjoni attriċi fil-mertu**, għandu jingħad li l-azzjoni stimatorja (jew kif magħrufa wkoll bħala *quanti minoris*) hija rimedju mogħti mil-liġi lix-xerrej fir-rabta li l-bejjiegħ tiegħu għandu li jiggarantixxi li jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa li jagħmluha mhix 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[35];

Illi l-imsemmija azzjoni hija mħarsa b'dak li jgħid l-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili u li jagħti lix-xerrej l-għażla ta' waħda minn żewġ azzjonijiet f'każ li joħorġu difetti mistura fil-ħaġa mixtrija: jew l-għażla li jħoll il-kuntratt u jitlob ir-radd lura tal-prezz imħallas, jew li jżomm il-ħaġa mixtrija imma jitlob lura l-biċċa mill-prezz li l-Qorti tistabilixxi. Din l-azzjoni tgħodd kemm jekk il-ħaġa mixtrija tkun mobbli u kif ukoll, bħal f'dan il-każ, jekk tkun immobbli;

Illi minn kliem il-liġi, jidher ċar li mhux kull difett jgħodd biex isejjes l-azzjoni. Ibda biex, irid ikun difett li ma jkunx jidher fil-waqt li jkun sar il-bejgħ[36]. Minbarra dan, irid ikun ukoll nuqqas li jagħmel il-ħaġa mixtrija mhux tajba għall-użu li għaliha nxtrat jew li jnaqqas hekk il-valur tagħha li x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz anqas;

Illi biex nuqqas f'ħaġa jitqies bħala difett għall-finijiet tal-azzjoni estimatorja, jeħtieġ li jkun "*annormalita' jew imperfezzjoni, gwast jew avarija li tiġi riskontrata fil-ħaġa u li, aktar jew anqas, tneħħilha l-attitudini għall-użu jew il-bonta' jew l-integrita' tagħha*"[37]. Minbarra dan, dawk il-vizzji jridu jkunu gravi u kienu jinsabu fil-ħaġa mibjugħa sa minn qabel il-bejgħ u baqgħu hekk jeżistu fil-waqt tal-bejgħ. Fuq kollox, dawk id-difetti jridu jkunu tali li x-xerrej ma setax jintebah bihom meta jagħmel eżami serju u għaqli tal-ħaġa meqjusa l-ħila u l-għarfien tiegħu fiċ-

[35] Art. 1424 tal-Kap 16
[36] P.A. NC **23.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Mifsud et vs Joseph Sant et*** (mhix appellata)
[37] App. Ċiv. **29.1.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Petroni noe*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.279**)

ċirkostanzi[38]. Huwa stabilit ukoll li l-piż tal-prova li d-difett kien wieħed moħbi jaqa' fuq l-attur xerrej u jekk ikun hemm dubju, dan imur favur il-bejjiegħ imħarrek[39];

Illi l-perit maħtur mill-Qorti studja bir-reqqa l-provi u l-kostatazzjonijiet tekniċi li ħarġu mill-aċċessi u l-verifiki li huwa għamel fuq il-post. Fir-Rapport tiegħu, huwa jidħol f'analiżi mirquma tal-kawżi probabbli tal-ħsarat li ħarġu fih wara li l-attur xtrah[40], u jsib li n-nuqqasijiet li ħarġu kienu tabilħaqq mistura fiż-żmien li l-attur u li dawn ma jistgħux jitqiesu bħala nuqqasijiet sempliċement estetiċi jew kosmetiċi, u li dawn kellhom iħallu ċerti effetti mhux traskurabbli[41], għalkemm ma joħolqux fihom infushom periklu ta' tiġrif tal-post[42];

Illi l-perit tenna l-fehmiet tiegħu kollha, wara li f'dan il-każ, kienu ndaħlu bosta periti (fil-biċċa l-kbira minnhom imqabbda mill-attur) li ma kinux ċerti x'setgħu kienu jew x'setgħet kienet ilkawża ewlenija tal-imsemmija nuqqasijiet. Huwa baqa' jagħti tifsiriet koerenti u plawsibbli ta' bniedem imħarreġ fil-professjoni tiegħu, minkejja l-għadd ta' mistoqsijiet li sarulu meta kien eskuss mill-partijiet. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, il-partijiet iressqu argumenti bil-għan li jisiltu dubji fuq is-siwi tas-sejbiet u l-fehmiet tal-imsemmi perit tekniku[43], imma ma jressqu l-ebda raġuni tajba biex iwasslu lil din il-Qorti biex titbiegħed minn dawk il-fehmiet tiegħu jew li ssibhom daqstant irraġonevoli li ma tistax tagħmilhom tagħha. Il-Qorti bla ebda tnikkir tgħid li hija sejra toqgħod fuq il-fehmiet tal-perit maħtur minnha;

Illi f'parti mis-sottomissjonijiet tiegħu, l-imħarrek qanqal l-argument li d-difetti aċċertati m'humiex ta' kobor tali li jimmeritaw l-azzjoni li beda l-attur u li dawn huma insinjifikanti, meta wieħed iqis l-istampa sħiħa. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument għaliex iċ-ċokon apparenti tad-difett ma jnaqqasx mis-serjeta' tiegħu. Biżżejjed

[38] P.A. **4.11.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Moore noe vs Falzon et*** (Kollez. Vol: **XLI.ii.1134**)
[39] P.A. NC **28.1.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Mark Farruġia et vs Michael Arthur Williams et*** (mhix appellata)
[40] § 38.0 – § 38.12, f'paġġ. 136 sa 145 tal-proċess
[41] § 41.1, f'paġġ. 151 – 2 tal-proċess
[42] § 42.3, f'paġ. 153 tal-proċess
[43] Ara paġġ. 293 – 4 tal-proċess

wieħed jifli sewwa l-parti tar-Rapport peritali[44] li ssemmi l-konsegwenzi li s-sidien tal-post se' jkollhom iġarrbu minħabba l-imsemmija difetti u t-tweġibiet tal-istess perit in eskussjoni[45] dwar is-serjeta' tagħhom f'każ li jitneħħa xi wieħed mill-postijiet li jmissu mal-fond mertu tal-każ biex wieħed jagħraf li d-difetti riżultanti m'huma kosmetiċi xejn;

Illi għalhekk, l-ewwel talba tal-attur hija tajba u t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-imħarrek m'humiex mistħoqqa u sejra tilqa' dik it-talba;

Illi minħabba f'hekk, isegwi li t-tieni u t-tielet talbiet tal-attur iridu jintlaqgħu wkoll, għaliex dawn huma konsegwenzjali għall-ewwel waħda u ladarba l-azzjoni magħżula mill-attur hija dik estimatorja;

Illi fid-duttrina huwa stabilit li, bis-saħħa tal-azzjoni estimatorja x-xerrej ma jkunx irid iwaqqa' l-kuntratt tal-bejgħ, imma jkun qiegħed jitlob tnaqqis fil-prezz miftiehem għaliex, li kieku kien jaf bid-difett mistur meta sar il-bejgħ, ma kienx iħallas il-prezz hekk miftiehem. It-tnaqqis estimatorju li l-Qorti tasal biex tistabilixxi jekk kemm-il darba joħroġ li tassew kien hemm difett mistur, m'huwiex fis-sura ta' likwidazzjoni tad-dannu mġarrab mix-xerrej minħabba tali difett, imma eżerċizzju pjuttost suġġettiv li jimmira li jistabilixxi x'kien ikun il-prezz anqas (jiġifieri mill-prezz miftiehem) li dak ix-xerrej kien ikun lest li jħallas li kieku kien jaf bid-difett fil-ħaġa li kien qiegħed jixtri[46]. Lanqas ma għandu jiddependi fuq kemm tkun in-nefqa li jrid jagħmel ix-xerrej biex ineħħi d-difett li jkun ħareġ, għalkemm hemm fehma li dan il-fattur ukoll imissu jittieħed b'qies mill-qorti meta tkun qiegħda tqis l-ammont ta' *aestimatio* li jmissu jintradd lura lix-xerrej[47];

Illi dan l-eżerċizzju li l-Qorti tintalab tagħmel bir-rieda tal-liġi jolqot il-prezz li bih tkun inxtrat il-ħaġa[48] u jmur lura għal dak iż-żmien li jkun sar il-kuntratt[49]. M'huwiex

---

[44] §§ 41.1 u 42.3, f'paġġ. 151 – 4 tal-proċess
[45] Xhieda tiegħu, f'paġġ. 275 – 6 tal-proċess
[46] App. Ċiv. **27.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Bonniċi et vs Joachim Francica et***
[47] P.A. AE **11.11.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Conċetta Green vs Carmelo Borġ Bonaċi et*** (mhix appellata)
[48] Art. 1427 tal-Kap 16
[49] Ara Kumm. **7.11.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Bajada vs Demajo noe et*** (Kollez. Vol: **LXXII.iv.818**)

maħsub li l-ammont likwidat bħala tnaqqis fil-prezz jieħu qies tal-valur fis-suq tal-ħaġa li tirriżulta milquta bid-difett, b'md li wkoll fejn ix-xerrej ibigħ il-ħaġa minnu mixtrija wara li jkun ressaq l-azzjoni estimatorja, huwa xorta waħda jibqagħlu d-dritt li jfittex dak ir-rimedju kontra l-bejjiegħ tiegħu[50];

Illi bħala prinċipju "*l'azione di riduzione del prezzo ha lo scopo di porre l'acquirente nella situazione economica in cui si sarebbe trovato qualora al momento della contrattazione fosse stato a conoscenza dei vizi della cosa, e di fargli pertanto conseguire una somma corrispondente alla differenza di valore, rispetto al prezzo pattuito, dipendente dai vizi stessi*"[51]. Minbarra f'hekk "*con l'actio quanti minoris il compratore tende a conseguire una riduzione del prezzo, e, se e` esatto che la riduzione deve essere stabilita in relazione al valore della cosa, tale valore e` quello dell'epoca del contratto ed e` il valore contrattuale, non gia` di mercato. Sicche`, tenuto conto del prezzo pattuito e dei vizi della cosa, l'indagine del giudice dev'essere diretta a determinare il minore prezzo che il compratore avrebbe pagato ove questi avesse avuto conoscenza dei vizi suddetti. Da qui il carattere restitutorio dell'azione in esame e la natura pecuniaria (al pari di quella del compratore di pagare il prezzo) dell'obbligazione del venditore di restituire parte del prezzo pagatogli. E cio` anche se per mancato accordo fra i contraenti tale parte deve essere determinata dal giudice, operando la determinazione entro i limiti di una somma in contratto gia` prestabilita, e non gia` in relazione alla conversione in debito di moneta di una obbligazione che non fosse stata originariamente di valore*"[52];

Illi bi tħaddim ta' dawn il-prinċipji, il-Qorti tqis li meta xi qorti ssib li hemm raġuni tajba biex tordna t-tnaqqis fil-prezz minfuq minn xerrej li, wara l-bejgħ isib li l-ħaġa mixtrija kienet milquta minn difett mistur, dak it-tnaqqis irid imur lura għal dak inhar tal-kuntratt ta' bejgħ-u-xiri,

[50] P.A. NA **31.1.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Sciberras vs Joseph Debattista noe*** (mhix pubblikata)
[51] Cass. **8.1.1966**, nru. 2231
[52] Cass. **9.12.1952**, nru. 286

daqslikieku l-prezz miftiehem fil-bidu kien imnaqqas b'dak l-ammont estimatorju;

Illi l-kritika waħdanija tal-attur għall-fehmiet tal-perit tekniku ddur mal-kriterju tal-kwantifikazzjoni tal-*aestimatio*, u dan billi jgħid li din hija konservattiva wisq u ma tirriflettix dak li l-attur jistħoqqlu jitħallas lura mingħand l-imħarrek mill-prezz li huwa ħallas fuq il-kuntratt u minn dak li kellu jgħaddi minnu minħabba d-difetti moħbija[53]. Il-Qorti ma taqbilx ma' din il-kritika, l-aktar jekk wieħed jerġa' jqis sewwa l-konsiderazzjonijiet li ssemmew qabel dwar il-kriterji li l-liġi tistenna li jitħarsu meta jiġi biex jitkejjel il-ħlas lura li x-xerrej ikun jistħoqqlu jingħata, ladarba jkun għażel li jżomm il-ħaġa minnu mixtrija u baqa' jgawdiha;

Illi l-perit tekniku wasal għall-fehma li, meta wieħed iqabbel in-nuqqasijiet li ħarġu fil-post mixtri mill-attur man-nefqa li għamel biex xtrah dak inhar li xtrah, ikun xieraq li jsir tnaqqis fil-prezz ta' ħamsa fil-mija (5%)[54]. Dan wasal għalih wara li qies bosta ċirkostanzi li huwa jsemmi waħda waħda. Fil-fehma tal-Qorti u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet duttrinali li għadhom kemm saru, dawk iċ-ċirkostanzi huma lkoll rilevanti u jkomplu jsaħħu l-fehma tal-Qorti li saru b'għaqal mill-perit maħtur u b'rabta ma' dak li seħħ fil-fatt;

Illi għalhekk, il-Qorti sejra tillikwida l-parti mill-prezz li trid tintradd lura lill-attur fis-somma ta' elf disa' mija u tmenin ewro (€ 1980) li tirrappreżenta l-ħamsa fil-mija tal-prezz imħallas mill-attur fuq il-kuntratt tal-bejgħ;

Illi l-Qorti sejra tgħaddi issa biex tistħarreġ it-**talba tal-attur għall-ħlas tad-danni**. Din it-talba tinbena fuq dak li jipprovdi l-artikolu 1429 tal-Kodiċi Ċivili u tintrabat maċ-ċirkostanza fejn il-bejjiegħ jintwera li kien jaf bid-difetti tal-ħaġa fil-waqt li jkun sar il-bejgħ. Għalkemm kien hemm żmien fejn tqajmu dubji dwar kemm it-talba għad-danni tista' ssir meta x-xerrej jagħżel l-azzjoni estimatorja (għall-kuntrarju tal-azzjoni redibitorja), jidher li llum huwa

[53] Paġ. 287 tal-proċess
[54] § 43. 5, f'paġ. 155 tal-proċess

aċċettat li t-talba għad-danni tista' ssir ukoll fejn ix-xerrej jagħżel li jżomm il-ħaġa u jitlob it-tnaqqis fil-prezz[55];

Illi f'każ fejn ix-xerrej jippretendi d-danni, jaqa' fuqu l-obbligu li jipprova li l-bejjiegħ kien jaf bid-difetti u naqas li jitkellem. Bħal fil-każ tal-mala fidi, il-preżunzjoni hi li l-bejjiegħ ma kienx jaf bid-difetti mistura sakemm ma jintweriex il-kuntrarju;

Illi l-Qorti tqis li l-attur fl-ebda waqt tal-kawża ma ressaq provi li juru li l-imħarrek tassew kien jaf bid-difetti meta begħlu l-post. Lanqas ma ressaq xi prova tad-dannu li jgħid li ġarrab (ħlief li jgħid *en passant* li mill-konsenturi jidħol l-ilma tax-xita ġewwa d-dar tiegħu). Fl-ebda waqt tal-kawża ma ressaq xi sura ta' prospett jew prova oħra li tikkwantifika d-dannu allegatament imġarrab. Fuq kollox, tul in-Nota ta' Sottomissjonjiet studjata u elaborata tiegħu lanqas biss isemmi jew imqar jaċċenna aktar għall-pretensjonijiet tiegħu dwar id-danni pretiżi. Minn dan l-aspett, l-imħarrek għandu raġun jissottometti li l-attur naqas minn dmiru f'dan ir-rigward[56]. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li l-attur naqas li jipprova kif imiss it-talbiet tiegħu fir-rigward, kif kellu l-obbligu li jagħmel jekk kemm-il darba ried li jingħata r-rimedju mitlub;

Illi minħabba f'hekk, il-Qorti m'hijiex sejra tilqa' r-raba', il-ħames u s-sitt talbiet attriċi;

Illi, fl-aħħarnett, l-imħarrek kien talab is-sejħa fil-kawża tal-awtur tiegħu Ġorġ Borġ. L-ewwel darba li kien ressaq din it-talba, din il-Qorti (diversament presjeduta) kienet ċaħdet it-talba. L-imħarrek ma jidhirx li ikkontesta dak id-degriet. Madankollu, wara li l-perit tekniku ressaq ir-Rapport tiegħu, l-imħarrek reġa' qanqal il-kwestjoni f'rikors ieħor li huwa resssaq b'talba oħra f'dan is-sens[57]. Minkejja li l-Qorti ordnat in-notifika, l-imħarrek baqa' ma aġixxiex fuq dak id-degriet u ma reġa' semma xejn aktar dwar it-talba tiegħu;

---

[55] App. Ċiv. **20.1.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Joanne Fenech vs Mario Lagana' et***
[56] Paġ. 294 tal-proċess
[57] Paġġ. 255 – 6 tal-proċess

Illi minkejja li l-liġi tħalli li s-sejħa fil-kawża ssir f'kull stadju tal-kawża, imqar qabel l-għoti tas-sentenza[58], il-Qorti hija tal-fehma li dik it-talba ma jmisshiex tintlaqa' għaliex is-sejħa fil-kawża tal-awtur tal-imħarrek ma hija tal-ebda fejda għas-soluzzjoni tal-każ, imma biss (u jekk inhu l-każ) biex jingħata xi sura ta' rimedju lill-imħarrek innifsu. L-azzjoni estimatorja tagħti d-dritt u r-rimedju lix-xerrej kontra l-awtur tiegħu (il-bejjiegħ) u mhux ukoll kontra l-awtur ta' dan u għalhekk is-sejħa fil-kawża ma kenitx tkun deċiżjoni għaqlija f'każ bħal dan[59];

Illi għalhekk, lanqas il-ħames eċċezzjoni tal-imħarrek ma sejra tintlaqa';

Ghal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek u dan billi l-attur fetaħ il-kawża fi żmien xieraq minn dak inhar li ntebah bin-natura tan-nuqqasijiet fil-post minnu mixtri;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-post numru ħamsa (5), Triq ix-Xiber, l-Ibraġ, kien milqut minn difetti mistura fil-waqt li l-attur xtrah mingħand l-imħarrek, u li huma ta' sura tali li, kieku l-attur kien jaf bihom meta sar il-kuntratt, kienu jnaqqsu l-valur tal-istess post b'mod li l-attur ma kienx joffri l-prezz li ħallas;

Tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-imħarrek billi dawn m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u tillikwida l-ammont mill-prezz li l-attur kien intitolat iħallas anqas kieku kien jaf bin-nuqqasijiet imsemmija fis-somma ta' elf disa' mija u tmenin ewro (€ 1980);

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tikkundanna lill-imħarrek iħallas lill-attur is-somma ta' elf disa' mija u tmenin ewro (€ 1980) bħala *aestimatio* minħabba l-imsemmija nuqqasijiet

[58] Art. 961 tal-Kap 12
[59] App. Kumm. **26.2.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Pisani et vs Bartolo et*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.40**)

fil-post, flimkien mal-imgħaxijiet legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ millum sal-jum tal-ħlas effettiv;

Tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-imħarrek u ssib li huwa ma setax kien jaf bin-nuqqasijiet li kellu l-post li huwa biegħ lill-attur;

Tiċħad ir-raba', il-ħames u s-sitt talbiet attriċi billi ma humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, ladarba l-bejjiegħ ma kienx jaf bin-nuqqasijiet mistura fil-waqt li sar il-bejgħ;

Tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-imħarrek billi la hija mistħoqqa u lanqas hemm postha f'azzjoni bħal din; u

Tordna li l**-ispejjeż tal-kawża** jinqasmu ndaqs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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