MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 487/2008/1

Bogoljub Sanjic u martu Helen Sanjic

v.

Scolastica Cachia

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat li pprezentaw l-atturi fit-13 ta' Mejju 2008 u li jaqra hekk:

"1. Illi l-esponenti kienu xtraw u akkwistaw minghand il-konvenuta l-"first floor maisonette" numru tmenin (80) gia` numru sitta u erbghin (46), Triq Santa Rita, Birzebbuga, bl-arja sovrastanti taghha, soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' Euro u sitta u erbghin centezmi (€1.46) ekwivalenti ghal tnejn u sittin centezmi u hames millezmi (Lm0.62c5m) ghall-perjodu rimanenti ta' mija u hames snin, versu l-prezz ta' dsatax-il elf u seba' mitt Lira Maltin (Lm19,700), u dan in forza ta' kuntratt tad-disa' ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u tmienja u disghin (09/01/1998) [Dok. "A" hawn unit], in atti Nutar Dottor Joseph Tabone.

"2. Illi ricentement bdew jaqghu partijiet mis-saqaf u rrizultalhom illi l-fond kien kolpit minn difetti redhibitorji u dan kif jidher ukoll mic-certifikat rilaxxjat mill-Perit Arkitett Michael Schembri (Ara Dok. "B" hawn unit);

“3. Illi dan il-fatt jiddiminwixxi l-valur tal-istess fond u l-istanti ser ikollhom jidhlu fi spiza notevoli biex jibdlu s-saqaf;

“4. Illi l-istanti ma kienux ihallsu l-prezz miftiehem li kieku kienu jafu b’dawn id-difetti mohbija.

“Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

“1. Tiddikjara li l-“first floor maisonette” numru tmenin (80) gia` numru sitta u erbghin (46) Triq Santa Rita, Birzebbuga, bl-arja sovrastanti tieghu, akkwistat mill-esponenti minghand il-konvenuta b’kuntratt tad-disgha ta’ Jannar tas-sena elf, disa’ mija u tmienja u disghin (09/01/1998), in atti Nutar Dottor Joseph Tabone, kien kolpit minn difetti mohbija kif fuq inghad.

“2. Tillikwida permezz ta’ periti nominandi dik il-bicca mill-prezz li l-atturi kienu jhallsu anqas li kieku kienu jafu bid-difetti redhibitorji, liema somma l-esponenti jitolbu li ghandha tikkorrispondi ghall-ispiza nvoluta biex jinbidel is-saqaf tal-fond *de quo.*

“3. Tikkundanna lill-konvenuta tirrimborsa lill-atturi dik is-somma hekk likwidata bhala d-differenza tal-prezz li l-istess atturi ma kienux ihallsu lill-konvenuta li kieku kienu jafu bid-difetti mohbija fuq imsemmija kif fuq intqal.

“Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tal-11 ta’ April 2008, tal-ittra ufficjali tal-24 ta’ April 2008, u bl-imghaxijiet legali mid-9 ta’ Jannar 1998 id-data tal-kuntratt, kontra l-konvenuta minn issa ngunta biex tidher personalment ghas-subizzjoni.”

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

"Illi hija m'ghandha l-ebda oggezzjoni ghat-talba mressqa mill-atturi permezz ta' rikors prezentat fit-tlettax (13) ta' Mejju 2008, fejn dawn talbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tinnomina Perit Arkitett halli jispezzjona l-fond *de quo* qabel jghaddu biex jibdlu s-saqaf tad-dar ta' residenza taghhom 80 gia` 46, Triq Santa Rita, Birzebbuga, b'dan illi tali hatra u kull perizja konsegwenzjali isiru a spejjez tal-atturi, u taht kwalsiasi provvediment iehor li lilha jidhrilha xieraq u opportun.

"Daqstant ghandha x'tissottometti l-esponenti ghall-ghaqli u savvju gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti."

Rat is-sentenza li tat l-ewwel Qorti fit-22 ta' Ottubru 2010, li in forza taghha ddecidiet il-kawza 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."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"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,

1 *Fol.* 18.
2 *Foll.* 27 *et seqq.*

kif jidher f'partijiet oħra [tas-saqaf] mhijiex bħax-xibka li normalment tintuża għas-sostjen tas-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;
>
> "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-

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

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. 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:

---

4 *Affidavit* ta’ Philip Cachia, *fol.* 68.
5 *Affidavit* tal-A.I.Ċ. Emmanuel Zammit, *fol.* 69.
6 *Fol.* 51.

> "“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.

“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'.”

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

---

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.

> "… … thassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Ottubru 2010 fil-kawza fl-ismijiet premessi u minflok tilqa' t-talbiet u l-aggravji tar-rikorrenti appellanti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuta appellata."

Rat ir-risposta tal-konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, tghid li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita l-konferma;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi f'Jannar tal-1998 l-atturi xtraw proprjeta` f'Birzebbuga li jghidu li kien affett b'difetti redibitorji, tant li xi ghaxar (10) snin wara li xtraw il-fond, bdew jaqghu partijiet mis-saqaf ta' xi kmamar. L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet tal-atturi wara li kkonkludiet li, meta sar il-bejgh, kien jezisti sinjal car bizejjed – u kbir daqs travu – li kellu jindika li l-fond kellu xi difetti strutturali, u li allura d-difetti ma kienux mohbija. Laqghet ukoll l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuta ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kodici Civili (terminu ta' sena) peress

illi kienu ghaddew aktar minn sena bejn meta setghu jinkixfu d-difetti u meta nfethet il-kawza.

L-atturi appellaw mis-sentenza, u qed jinsistu li huma ma setghux jindunaw bid-difetti fil-fond meta xtraw l-istess, u indunaw biss meta waqa' s-saqaf f'Novembru tal-2007.

Trattat l-appell, din il-Qorti ma taqbilx mal-pozizzjoni li hadet l-ewwel Qorti fir-rigward. L-ewwel Qorti qalet li d-difett ma kienx okkult peress illi, bi ftit attenzjoni, il-perit tal-atturi, u l-istess atturi, setghu jindunaw li kien hemm xi haga hazina fis-saqaf ta' kamra tal-fond in vendita, u dan peress li, kif qal il-perit, kienet "stramba" kif kien hemm travu mas-saqaf ta' kamra zghira.

Il-ligi, pero`, ma tezigiex li xerrej ta' fond jikkonsulta ruhu ma' perit arkittet biex dan jezamina l-fond qabel ma jixtrih. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza klassika in materja, dik bl-ismijiet **Florian v. Desira**, deciza fid-9 ta' Gunju 1969 (i) id-difett mhux gravi huwa dak biss ta' portata mhux rilevanti, cioe`, dawk ix-xorta ta' difetti li ciononostante x-xerrej kien jixtri l-haga bl-istess prezz (ara Kollez. Vol. XLIII.I.317), u (ii) il-vizzju hu okkult jekk ix-xerrej ma setax ikun jaf bihom <u>wahdu</u>; in-natura, apparenti jew okkulta, ta' difett ghandha tigi kkunsidrata in rapport tal-kapacita` u konjizzjoni komuni tal-bnedmin u mhux bizejjed biex id-

difett jigi ritenut apparenti, ic-cirkostanza li s-sussistanza tieghu tista' tigi rilevata minn bniedem tal-arti jew perit (ara Kollez. Vol. XXXV.I.307; Vol. XXXIV.II.612; Vol. XXXVIII.I.279 u Vol XXXIX.II.549). Din il-Qorti qalet b'mod car illi *"assistenza teknika filwaqt tax-xiri mhux mehtieg".*

Din il-pozizzjoni hija sostenuta b'decizjonijiet ohra. Hekk, per ezempju, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Abela et v. Micallef et**, deciza fid-9 ta' Jannar 2012, qalet illi:

> *"In kwantu ghan-natura okkulta tad-difett hu pacifiku mill-gurisprudenza illi d-difett ikun mohbi meta ma jkunx facilment reperibbli ghal bniedem mhux tas-sengha (ara "Josephine Mallia vs Emanuel Abela et", App Civ 1.06.2007)".*

Tal-istess portata hija s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Superjuri fid-29 ta' Mejju 2012, fil-kawza **Camilleri et v. Paulmid Developments Ltd** li kienet titratta dwar l-istess azzjoni bhal dik tal-lum. Hemm il-Qorti qalet:

> *"Dwar it-tieni kondizzjoni, u ċioe' li d-difett irid ikun moħbi, ingħad fid-dottrina kontinentali rigward kondizzjoni simili għal dik li nsibu fil-liġi tagħna, illi:*
>
> > *""Bisogna che i vizi siano occulti. L'art. 1641 lo dice espressamente. **'Il venditore e' tenuto a garantire la cosa venduta dai vizi occulti**.' (c.f art. 1424 kap. 16 tal-liġi tagħhna). E l'art. 1642 accentua cio' aggiungendo: **'Il venditore non e' tenuto pei vizi apparenti che il compratore avrebbe potuto da se' stesso conoscere**.' (c.f art. 1425 kap. 16). Quando i vizi sono apparenti, si presume che*

> *il compratore abbia accettata la cosa coi suoi vizi e non puo' essere ammesso di ritornare su questa convenzione. Il vizio si deve considerare come occulto tutte le volte che il compratore non ha potuto scoprire merce' un esame attento della cosa venduta; si deve al contrario, considerare come apparente tutte le volte che con un esame attento, che un uomo serio porta negli affari che tratta, il compratore ha potuto notarli. Un difetto non e' occulto per cio' solo che il compratore non l'ha visto; se questo non ha fatto della cosa se non un esame superficiale non puo' prevalersi d'un vizio che dipendeva da lui di notare. L'art. 1462 (simili għall-artikolu 1425 talliġi tagħna) dice che il vizio e' apparente, se il compratore ha potuto da se' stesso conoscerlo; dunque quando il venditore prova ch'era possibile al compratore, al momento della vendita, di scoprire il vizio, questo vizio non e' occulto.".*

Rilevanti wkoll huwa dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Dimech v. Camilleri**, deciza fid-29 ta' Marzu 2012 fis-sens li gej:

> *"Din il-Qorti tqis din is-sottomissjoni bhala irrilevanti ghaliex it-test tal-Art.1425 huwa car u inekwivoku fis-sens illi dak li huwa rilevanti mhuwiex x`jahseb haddiehor sabiex id-difett isir apparenti (u allura ma jibqax mohbi) izda il-kriterju determinanti huwa jekk ix-xerrej setax isir jaf bid-difett WAHDU. Mela ladarba rrizulta li l-atturi ma setghux jirriskontraw id-difett wahedhom ghax ma kienx jidher (kif ikkonfermat l-istess konvenuta), huwa rrilevanti li maghhom kien hemm persuna teknika li setghet taghmel accertamenti ohra li kienu jmorru oltre s-semplici kostatazzjoni de visu."*

Fl-istess sens hija s-sentenza li tat din il-Qorti fil-25 ta' Settembru 2006 fil-kawza fl-ismijiet **Tabone v. Gauci**. Hekk ukoll il-gurista <u>Pacifici Mazzoni</u> ("Della Vendita" pagna 471) jghamilha cara li meta l-ligi titkellem fuq vizzju li jidher, *"la legge nel suo testo ha riguardo alla sola possibilita` che il compratore <u>de se stesso</u> conosca il vizio".*

Mill-premess jidher car li ghalkemm xerrej irid juza’ d-debita diligenza meta jixtri proprjeta`, u jiftah ghajnejh ghas-sinjali cari ta’ difetti, jekk ma jkunx bniedem tekniku mhux mistenni minnu li jezamina dettaljatament l-istess proprjeta`. Ghalhekk, ghal fini ta’ din il-kawza, huwa irrilevanti x’haseb il-perit dwar it-travu. Ma jirrizultax li hu qasam il-hsibijiet tieghu mal-atturi, izda meta xehed quddiem l-ewwel Qorti ammetta biss li ra stramba li kien hemm travu mdendel ma’ saqaf tal-konkos. Ghal bniedem mhux tas-sengha, pero`, l-ezistenza ta’ travu ma kellux bil-fors jiftahlu ghajnejh ghal difetti serji fis-saqaf, aktar u aktar meta l-perit tah rapport li kien jghid illi l-kundizzjoni tal-istruttura kienet *“good”* u li ma kien hemm ebda htiega ghal *“essential repairs”.* Bniedem li mhux tas-sengha u jara travu fejn mhux suppost, izda armat b’certifikat minn perit fis-sens kif inghad, hu mistenni li joqghod jaghmel indagini ulterjuri? Din il-Qorti tghid li le. Anke l-perit tekniku mahtur mill-ewwel Qorti qal li d-difetti setghu kienu mohbija meta sar il-bejgh bit-tibjid li kellu l-post.

Wara kollox huwa obbligu tal-venditur li jara li jbiegh oggett fi stat tajjeb. Hu jrid jagixxi in bona fede u mhux jaghlaq halqu dwar certi kundizzjonijiet tal-istruttura. Kif qalet il-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Barbara v. Camenzuli**, deciza fl-20 ta’ Ottubru 2005:

> *“F’kaz ta’ bini, huwa d-dover tal-venditur, anke jekk ma kienx hu l-kostruttur, li jara li l-bini jkun “tajjeb” ghall-iskop li ghalih se jinbiegh, f’dan il-kaz, ta’ residenza. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u in regola hu mixhut fuq il-*

> *venditur u mhux fuq ix-xerrej li, hlief ghac-cirkustanzi li jidhru ictu ocoli ghandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabilita' tal-oggett."*

Dak il-kaz kien idur mal-obbligu tal-venditur li jara li l-fond mibjugh ikun munit bil-permessi mehtiega marbuta mal-kostruzzjoni tieghu, pero`, daqstant iehor ghandu obbligu jara' l-fond ma jkunx fi stat li jkollu soqfa fi stat tant hazin li wiehed minnhom waqa' xi snin wara l-kuntratt.

Darba stabbilit li d-difetti fil-fond kienu ta' certa entita`, kienu jezistu fil-jum tal-bejgh (kif ikkonstata il-perit tekniku) u kienu mohbija fil-mument tal-akkwist, it-talba attrici ghat-tnaqqis fil-prezz, ekwivalenti ghall-prezz li kienu jhallsu kieku kienu jafu bid-difetti (l-*actio aestimatoria*) ghandha tirnexxi. Il-perit tekniku mahtur irrilata li t-tnaqqis fil-prezz tal-bejgh, kieku x-xerrej kien jaf bl-istat tas-soqfa, kien ta' erbat elef, mija, tnejn u disghin Euro u ghoxrin centezmi (€4,192.20) (elf u tmien mitt Lira Maltin [Lm1,800] fil-flus ta' zmien il-bejgh). Ma ngiebet ebda raguni ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex toqghod fuq din l-istima.

Dwar il-fatt li l-fond inbiegh *talequale*, skont il-gurisprudenza din il-frazi ma twarrabx l-obbligu tal-venditur milli jaghmel tajjeb ghad-difetti latenti (ara per ezempju, **Mercieca v. Zammit**, deciza minn din il-Qorti fil-5 ta' Marzu 1979, u **Sare` v. Regina Auto Dealer Ltd**, deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri fit-13 ta' Gunju 2007).

Fir-rigward tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 1431 tal-Kodici Civili, inghad fil-kawza **Muscat Baldacchino v. Vincenti Kind**, deciza minn din il-Qorti fit-18 ta' Ottubru 1963 illi:

> *"… … din il-Qorti hi ta' l-opinjoni li l-kliem tat-tieni subartikolu fuq imsemmi, indikanti d-dies a quo tad-dekorrenza tat-terminu … … stabbilit mil-ligi, cioe` l-kliem "minn dakinhar li seta' jkun li hu jikxef id-difett", ghandhom ikunu interpretati fis-sens li d-dies scientiae ma hux dak li fih tigi notata jew riskontrata l-irregolarita fil-funzjonament tal-attrezz mibjugh, imma hu invece dak li fih jigi definittivament accertat id-difett."*

Hekk ukoll fil-kawza gia` msemmija **Florian v. Desira**, din il-Qorti osservat illi jekk id-difett jimmanifesta ruhu gradatament u progressivament, mhux ragjonevoli li wiehed jistenna li l-attur kellu jaccerta ruhu mid-difett proprju mal-ewwel sinjali; id-*dies scientiae* hu dak li fih jigi definittivament accertat id-difett. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Briffa v. Bianchi**, deciza fl-10 ta' Dicembru 1986 qalet li t-terminu previst mil-ligi jibda jghaddi mhux meta l-attur ikun jaf li l-oggett fih xi difetti, izda minn meta jkun jaf li l-oggett hu definittivament difettuz.

F'dan il-kaz, bdew jidhru xquq fis-saqaf (l-atturi hasbu li dawn kienu *cracks* fiz-zebgha) u tbajja ta' ilma fis-saqaf li ma kienux jinsabu fejn issaddad is-saqaf. Meta bdew jaqghu partijiet mis-saqaf seta' jigi riskontrat, b'mod definittiv, li l-

fond kien difettuz u kellu difetti fl-istruttura u l-bini tieghu. Minn dak l-episodju u l-ftuh tal-kawza, ma ghaddiex iz-zmien ta' sena previst mil-ligi.

Peress li tara li fis-sentenza taghha l-Qorti ttrattat il-kwistjonijiet kollha involuti fil-kaz (ghalkemm finalment cahdet it-talba attrici fuq il-bazi tal-preskrizzjoni) ma tarax li ghandha tirrinvija l-atti lill-ewwel Qorti, u l-kaz seta' jigi kif fil-fatt gie, deciz finalment minn din il-Qorti.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi Bogoljub Sanjic u martu Helen Sanjic billi tilqa' l-istess, thassar u tirrevoka s-sentenza tal-ewwel Qorti, u tghaddi biex minflok, wara li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuta, inkluz dik ta' preskrizzjoni, tilqa' t-talbiet attrici kif dedotti, u ghal fini tat-tielet u r-raba' talba tiffissa l-ammont li ghandu jintradd lura lill-atturi fis-somma ta' erbat elef, mija, tnejn u disghin Euro u ghoxrin centezmi (€4,192.20).

L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi ta' dawk in prim istanza ghandhom jithallsu mill-konvenuta appellata Scolastica Cachia.

< Sentenza Finali >

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