PRIM’AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. NOEL V. ARRIGO LL.D.

Seduta ta’ nhar il-Hamis, 1 ta’ Frar, 2001

Numru 23

Citaz. numru: 1596/93 NA

Rocco u Evelyn konjugi Chircop

vs

Edward Desira

Difetti latenti - Artikoli 1424, 1425 tal-Kodici Civili - Rapport Tekniku.

Mil-lat tekniku l-Qorti qaghdet fuq il-parir tekniku lilha moghti illi d-difetti ma kienux latenti u dana peress illi ma ngabet ebda raguni valida l-ghala dan ir-rapport tekniku ma kellux jigi minnha adottat. Dan wassal lill-Qorti ghac-cahda tat-talbiet attrici a tenur ta' l-Artikolu 1425 tal-Kodici Civili.

Il-Qorti osservat ukoll, pero', li mhux kull difett, anke jekk latenti, seta' jkun il-bazi ghal din l-azzjoni. Tali difett kellu jkun sufficjentement serju li jinkwadra ruhu fid-dicitura ta' l-Artikolu 1424 ta' l-istess Kodici.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fis-17 ta' Dicembru 1993 fejn ippremettew:

"Illi b'kuntratt tat-22 ta' Mejju 1993 fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Cassar sar it-trasferiment tal-fond 202 Triq San Gejtanu, Hamrun lill-atturi, u dan bil-prezz ta' Lm11,500;

Illi rrizulta li fl-istess fond kien hemm vizzji mohbija, li kieku kienu maghrufa kienu jzommu lill-atturi mill-akkwist fuq imsemmi bil-prezz li thallas;

Illi dawn il-vizzji jikkonsistu f'li hemm servitu' mohbija ta' drenagg minn fond attigwu b'katusi ghaddejjin minn kamra ta' l-atturi, u inoltre hsara fit-tarag li kienet mohbija bil-gablo;

Illi minkejja li saret interpellazzjoni lill-kontro-parti, xorta ma sar xejn;

TALBU li din il-Qorti:

1. tiddikjara li fil-fond 202 Triq San Gejtanu Hamrun akkwistat mill-atturi bil-kuntratt tat-22 ta' Mejju 1993 fl-atti tan-Nutar Dr. Pierre Cassar hemm vizzji mohbija, u dana jekk hemm bzonn permezz ta' periti nominandi;

2. tikkundanna lill-konvenut ghar-rifuzjoni lill-atturi ta' dik is-somma bhala parti mill-prezz li biha l-valur tal-fond mibjugh komparat mal-prezz ta' l-istess ghandu jigi mnaqqas minhabba l-vizzji mohbija.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom, il-lista tax-xhieda w id-dokumenti minnhom esebiti.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut tat-28 ta' Dicembru 1993 fejn eccepixxa:

1. “Illi t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez ghaliex ma jezistu ebda vizji okkulti fil-proprieta' mixtrija: fil-fatt il-katusa msemmija hija vizibbli u l-attur raha;

2. Rigward it-tarag ma fihx hsarat: semmai kellu bzonn xi manutenzjoni ghaliex il-fond mixtri huwa antik;

3. Salv eccezzjonijiet ohra."

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu w il-lista tax-xhieda.

Fis-seduta tal-4 ta' Marzu 1994 din il-Qorti, ukoll diversament presjeduta, nnominat lill-A.I.C. David Pace bhala Perit Tekniku.

Il-kawza giet differita quddiem din il-Qorti kif presjeduta fl-4 ta' Novembru 1996. Ir-rapport gie pprezentat fis-seduta tal-21 ta' Novembru 1997, izda imhalef biss fis-16 ta' Marzu 1998 peress illi r-rapport ma kienx imhallas. Ghal xi zmien ukoll il-Qorti ma kellhiex il-process a disposizzjoni taghha. Il-kawza giet differita ghall-ezami tar-rapport ghall-10 ta' Gunju 1998. F'din is-seduta d-difensur tal-konvenut irremetta ruhu ghar-rapport peritali. Id-difensur ta' l-attur, invece, talbet u gie lilha koncess il-fakolta' li taghmel nota ta' sottomissjonijiet. Din in-nota ma saritx fit-terminu u fit-30 ta' Novembru 1998 il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-17 ta' Mejju 1999 bil-fakolta' ta' l-atturi li jaghmlu n-nota ta' kritika mitluba. Dan il-perjodu

rega' gie estiz fis-seduta tal-4 ta' gunju 1999 u dan wara li parti mill-process rega' kien nieqes (ara verbal tas-17 ta' Mejju 1999). Din in-nota pero' baqghet ma saritx u l-Qorti ma tarax illi jezisti ebda ostakolu biex is-sentenza tinghata llum.

Ikkunsidrat:-

Il-Perit Tekniku wara li zamm diversi seduti fejn ingabru l-provi w acceda fuq il-fond in kwistjoni biex jispezzjona l-allegati vizzji latenti kkummenta dwar l-ewwel ilment ta' l-atturi.

> "*Pero' jibqa' l-fatt illi s-sistema qieghdha mikxufa minn taht u li hemm mghotti bil-kaxxa ta' l-injam hija biss l-kumnikazzjoni minn naha ta' fuq. L-attur kellu opportunita' ampja sabiex jispezzjona l-fond. Huwa stess xehed illi mar diversi drabi bin-nhar u wkoll fil-ghaxija kif ukoll ha persuna illi skond kliemu stess kienet persuna tas-sengha biex tara x-xoghol. Dina l-persuna, cioe' Carmelo Gatt, fil-fatt kienet tahdem fis-sengha ta' bajjad, sengha illi tinkorpora maghha wkoll xoghol ta' katusi. Ma kienx ikun difficli ghal bniedem intiz f'din is-sengha illi jirrealizza illi s-sistema ghaddejja minn taht is-*

saqaf tal-kantina kienet qed tizbokka fuq u pressappoco jikkalkola fejn kien dan l-izbokk u jigi ghal kaxxa illi l-attur spjega illi kien iqieghed it-television fuqu. Ma gie ppruvat bl-ebda mod illi l-konvenut ipprova jahbi x'kienet is-sistema ta' katusi u jekk kienx hemm servitu' ta' terzi jew le."

Dawn il-konkluzzjonijiet wassluh biex jikkonkludi illi:

"*Fic-cirkostanzi ghalhekk l-esponent ma jhossx illi l-atturi jistghu jippruvaw illi l-konvenut b'xi mod heba l-istat ta' fatt tas-sistema tal-katusi fil-fond tieghu u/jew ghamel xi haga li permezz tieghu xi hadd illi kien ser jixtri l-post ma setax ragenevolment jasal ghall-konkluzzjoni ta' kif kienet qieghdha tahdem is-sistema. Anzi, l-kuntrarju jirrizulta ghaliex fejn is-soltu is-sistema tad-drenagg tkun mirduma taht il-paviment u fil-pedamenti tal-post, f'dana l-kaz is-sistema setghet tigi ispezzjonata minn taht peress illi kienet imdendla taht is-saqaf tal-kantina.*"

Dwar it-tieni lment u cioe' dik ta' l-allegata hsara fit-tarag, il-Perit Tekniku deherlu illi:

> "*Il-qasma u hsara illi rrizultat fit-tarag hija kompatibbli ma' xi daqqa li setghet giet kawzata minn xi oggett tqil illi waqa' fit-tarf tat-tarag u b'hekk qasam il-gebel.*"

Huwa kkonsidra l-fatt ukoll illi zewg periti, wiehed inqabbad mill-attur u iehor mill-Korporazzjoni tal-Lohombus xehdu li qatt ma kienu raw hsara fit-tarag tal-gebel. Hu ghalhekk wasal ghall-konkluzzjoni teknika:

> "*L-esponent ma jidhirlux illi l-hsara hija ndikattiva ta' deterjorazzjoni fl-istruttura tal-fond izda hija rizultat ta' xi daqqa qawwija illi qalghet il-gebla tat-targa.*"

> "*L-esponent ma jidhirlux illi l-hsara tindika xi deterjorazzjoni fl-istruttura tal-post jew xi traskuraggini da parti ta' l-attur jew anke xi indikazzjoni illi setghet twassal ghal konkluzzjoni illi l-hsara giet ikkawzata mill-konvenut jew grat fi zmien illi l-konvenut kien is-sid tal-post u cioe' qabel ma hareg minnu.*"

Mil-lat tekniku ma ngabet ebda raguni l-ghala din il-konkluzzjoni teknika ma ghandix tkun accettata w adottata mill-Qorti.

> "*Il-Qorti trid tghid mill-ewwel illi sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta' piz tali li jinducuha li tissostitwixxi l-gudizzju taghha ghal dak ta' tekniku, dan ma taghmlux.*" (Qorti ta' l-Appell - Sede Inferjuri - "Bonett vs Lewis" - 1/3/94).

Mill-banda l-ohra l-ligi tipprovdi fl-Artikolu 1425 tal-Kodici Civili illi:

> "*Il-bejjiegh ma jwiegibx ghal difetti li jidhru, illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom wahdu.*"

Huwa minnu illi l-atturi ma kienux obbligati li jiehdu nies tas-sengha maghhom biex il-fond in kwistjoni jigi spezzjonat izda, gialadarba dan ghazlu li jaghmluh, dan l-Artikolu in linea ma' gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna ghandu jigi interpretat bhala illi l-atturi setghu jsiru jafu bid-difett b'dik l-assistenza teknika minnhom maghzulha u li d-difetti ghalhekk ma kienux mohbija.

Dan apparti pero' wkoll mil-lat legali l-Qorti tikkonsidra illi l-azzjoni bbazata fuq il-garanzija ghad-difetti latenti ssib l-

applikazzjoni taghha biss f'dawk il-kazijiet fejn id-difett ikun wiehed pjuttost serju li jaghmel din il-haga "*mhux tajba ghall-uzu li ghalih hija mahsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur taghha illi x-xejjer ma kienx jixtriha jew li kien joffri prezz izghar, li kieku kien jaf bihom.*" (Artikolu 1424 ta' l-istess Kodici Civili). Mhux kwalunkwe difett mohbi ghalhekk jaghti dawn id-drittijiet fin-nuqqas tal-konsiderazzjonijiet maghmulha f'dan l-Artikolu.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha din il-kawza hija deciza billi l-Qorti filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza.

ONOR. IMHALLEF NOEL V. ARRIGO LL.D.

Deputat Registratur

rf.