MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Appell Civili 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

v.

Mario u Therese, konjugi Rodgers

Preliminari

1. Dan hu appell maghmul mill-attrici minn sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Marzu 2011 li permezz taghha dik il-Qorti ma laqghetx it-talbiet attrici sabiex dik il-Qorti: tiddikjara l-fond numru 2 bl-isem 'Green Lodge' fi Triq il-Belt Valletta, Hal Kirkop kien fih difetti strutturali li ma kienux jidhru fil-mument li l-attrici kienet xtrat il-post minghand il-konvenuti; tiddikjara lill-konvenuti unikament responsabbli ghal dawn id-difetti; tillikwida dik il-parti mill-prezz tal-bejgh, imhallsa mill-attrici, li ghandha tintradd lura mill-konvenuti lill-attrici.

Fatti

2. Ghall-ahjar intendiment tal-kaz hu opportun li f'dan l-istadju jigu senjalati s-segwenti fatti relevanti.

3. Fil-5 ta' Settembru 1996 l-attrici kienet xtrat l-imsemmi fond minghand il-konvenuti versu l-prezz ta' tletin elf Lira Maltija (Lm30,000).

4. F’mod generali jinghad li l-post jikkonsisti fi pjan terren, u s-sular ta’ fuq. Il-parti ta’ quddiem tad-dar hija l-parti l-antika filwaqt li fil-parti ta’ wara kienet saret kostruzzjoni addizzjonali mill-konvenuti.

5. Il-partijiet tad-dar meritu tal-kawza odjerna huma z-zewgt ikmamar ta’ fuq, fuq in-naha ta’ quddiem u allura fil-parti antika tad-dar [“il-kmamar] li ghandhom is-soqfa tac-cnagen jistriehu fuq travi tal-injam.

6. Fix-xhieda u fir-relazzjoni peritali hemm indikata wkoll il-kamra *kitchen/living room combined* sitwata fuq in-naha ta’ wara tad-dar u li tigi taht it-terrazzin tal-ewwel sular [il-*combined room*]. Din hija fil-parti l-gdida tad-dar u s-soqfa ta’ din il-kamra huma tal-konkos.

7. Qabel ma l-attrici ghamlet l-akkwist hija kienet marret xi darbtejn tara l-post u f’dawk l-okkazzjonijiet kellha okkazzjoni tara t-travi tal-injam li skont il-perit tekniku kienu jidhru imzaqqin. F’dak iz-zmien kienet diga` esprimiet mal-konvenuti l-biza’ taghha li dawk is-soqfa setghu jaqghu. Dawn min-naha taghhom accertawha li ma kienx hemm perikolu tant li wahda minn dawk il-kmamar kienet tintuza bhala kamra tas-sodda taghhom fejn kienu jorqdu huma u t-tifla. Izda kienu ssuggerewlha wkoll sabiex iggib perit jispezzjona l-post.

8. Di fatti f'okkazzjoni ohra, dejjem qabel ma sar il-bejgh, l-attrici gabet lill-Perit Joseph Cuschieri sabiex jispezzjona d-dar u jaghmel stima taghha ghall-finijiet tas-self bankarju. Hija indikat lil dan il-perit it-travi inkwistjoni, izda dan ma kienx preokkupat ghax skont hu ma kienx hemm perikolu. Huwa ma ghamilx ezami akkurat tat-travi, izda kemm rahom. F'dawn ic-cirkostanzi l-attrici ddecidiet li tixtri l-post kif fil-fatt ghamlet.

9. F'Marzu tas-sena 1997 hija kienet inkarigat lill-bennej Paul Spiteri li kien ilu jahdem f'din is-sengha tmientax-il sena sabiex jillixxa bit-tikhil is-saqaf tal-konkos fil-*combined room* fuq wara. Dan ra li s-soqfa ta' din il-kamra kienu jidhru mbajdin friski, izda meta beda jtektek is-soqfa induna li x-xibka kienet imsadda u mherriha. Hu qal lill-attrici li dawn is-soqfa kellhom jinbiddu. L-attrici accettat u di fatti biddlet dawn is-soqfa bi spiza ta' hames mitt Lira Maltija (Lm500).

10. F'Settembru 1997, wara maltempata kbira, l-imsemmi Paul Spiteri kien rega' mar fuq il-post fuq talba tal-attrici peress li mis-saqaf tal-konkos li kien ghadu kemm sar fuq in-naha ta' wara tad-dar kien niezel l-ilma. F'dik l-okkazzjoni hi urietu t-travi fiz-zewgt ikmamar ta' fuq bi skop li tqabbdu jobroxhom. Kif dan ra t-travi induna li bil-perkolazzjoni tal-ilma kien waqa' t-tikhil tat-tajn li kien hemm fuqhom u gew mikxufa diversi xquq kbar li zvelaw il-

kondizzjoni hazina ta' dawn it-travi. Ghalhekk issuggerielha li ggib perit jara t-travi u jekk kienx il-kaz li jinbiddlu s-soqfa ta' dawn il-kmamar. L-istess xhud kompla jghid li *"rajt travu tal-injam l-aktar vicin tal-faccata li m'ghogobnix ghax kien imzaqqaq, u rajt trab tal-injam fl-art taht ras ta' dat-travu. L-attrici taghtni furkettun tal-idejn, u bih il-ponot tieghu dahlu tlett pulzieri gor-ras tieghu …. It-travi l-ohra tal-istess kamra kienu mzaqqin, pero` mhux daqs l-iehor li kien gravi hafna."*[1]

11. L-attrici ghalhekk gabet il-Perit Grech biex jispezzjona dawn it-travi u dan fir-rapport tieghu datat 22 Ottubru 1997 iccertifika li t-travi kienu fi stat hazin. Jghid:

> *"The heads of beams at the supporting walls were found to have shear cracks and in an advanced state of corrosion due to insect attack. They were covered with a layer of plaster which resulted to be hollow and not contributing to the structural integrity of the beam … … these defects are serious and merit immediate attention, especially the replacement of the woodin beams and their stone slab roofs. The defects have been long established and could have been determined by a professional inspection…. They do constitute latent defects which should have been brought to light on the transfer of the property."*[2]

12. Fis-26 ta Jannar 1998 l-attrici fethet il-proceduri odjerni.

[1] Fol.105
[2] Fol.10 – Dan il-perit irriskontra wkoll difetti fix-xibka tas-saqaf tal-konkos tal-kurrudur fuq is-sular ta' fuq.

13. Il-perit gudizzjarju l-AIC Albert Fenech ikkonstata li, ghalkemm is-soqfa m'humiex fil-perikolu imminenti li jaqghu, il-kundizzjoni tat-travi tal-injam *"m'hjiex sodisfacenti"*[3] tant li l-Perit Grech kien irrakkomanda li jsiru soqfa godda. Il-Perit Fenech ikkalkola l-ispejjez mehtiega sabiex jinbiddlu dawn iz-zewg soqfa, fl-ammont ta' disa' mitt Lira Maltija (Lm900), inkluz il-VAT. L-istess perit gudizzjarju jkompli jghid li d-difett fis-saqaf tal-kurridur ma kienx jidher fil-mument tal-bejgh jew mhux ta' entita` li tiggustifika azzjoni legali kontra l-konvenuti.[4] Izda dwar it-travi tal-injam fil-kmamar ta' quddiem *"fil-fatt jidru xi ftit imzaqqin 'l isfel u ma setghux hlief kienu hemm fil-mument tal-bejgh tad-dar."*[5] Ikompli jghid pero` li *"Dak li ma kienx ghal kollox jidher kien xi xquq fit-travi tal-injam ghax kienu mkahhla bit-tajn, xi susa fi travi ohra, u xi tmermir ta' rjus it-travi fejn kienu xxarbu bl-ilma tax-xita li pperkola mill-bejt sovrasanti. Fi kwalumkwe kaz, periklu imminenti ta' kollas ta' soqfa li kienu gew spezzjonati mill-AIC. Joseph Cuschieri fil-mument tal-bejgh ma kienx hemm."*[6]

Meritu

14. Il-konvenuti ssollevaw zewg eccezzjonijiet[7]. Preliminarjament dik tal-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 1431 tal-Kodici Civili, u l-ohra dwar il-meritu li tghid li t-talbiet attrici huma infondati peress li l-fond inbiegh fi stat *'tale quale'*,

[3] Fol.86
[4] Fol.83
[5] Fol.83
[66] Fol.83
[7] Fol.1

u f'dak iz-zmien tal-bejgh il-fond ma kienx affett minn difetti li l-attrici ma ndunatx jew ma setghetx tinduna bihom.

15. Fl-udjenza tat-22 ta' April 1999 il-konvenuti, tramite d-difensur taghhom, iddikjara li jaqbel li *"l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tigi trattata u deciza flimkien mal-meritu."*[8]

16. Fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni wara li kkonkludiet li *"id-data li ghandha tinghata konsiderazzjoni ai fini tal-artikolu 1431 tal-Kodici Civili hi dik tax-xahar ta'* Settembru 1997 *meta effettivament l-attrici ndunat li kien hemm difetti latenti u serji fit-travi tal-fond in kwistjoni."* Izda fil-parti konkluziva, wara li kienet sussegwentement ghaddiet ghat-trattazzjoni tal-meritu cahdet it-talbiet attrici wara li kkonkludiet li *"L-attrici kienet tkun intitolata ghal kumpens kieku ressqet l-azzjoni fi zmien sena mid-*<u>*data tal-kuntratt*</u> *aktar u aktar meta f' Marzu 1997 gie kkonfermat lilha d-dubju taghha dwar l-istat tas-soqfa [tal-kmamar fuq quddiem], liema dubju tqanqal mill-attrici gja fil-hin meta sar il-kuntratt".*[9]

[8] Fol.19
[9] Sottolinear ta' din il-Qorti

17. Fis-succint jinghad li l-appell tal-attrici jirrigwardja l-inkonsistenza fis-sentenza appellata. Ghalhekk tenut kont tan-natura tal-appell, din il-Qorti ser tirriproduci parti estensiva minnha.

Is-Sentenza Appellata

18. L-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet relevanti ghall-appell odjern:

> **“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."

L-Appell

19. Dan hu fis-sens li meta fl-ewwel parti tas-sentenza taghha l-ewwel Qorti kkonkludiet li d-difetti latenti fit-travi setghu jigu konstatati wara l-maltempata li ghamlet f'Settembru 1997 u ghalhekk cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, ma kienx aktar legalment konsentit li dik il-Qorti, fl-ezami tal-meritu, terga' tikkunsidra l-perjodu ta' dekadenza, u fuq dan l-istess punt tasal ghall-konkluzjoni differenti minn dik li dwarha kienet diga` ippronunzjat ruhha.

20. Fil-meritu, l-attrici tghid li fil-mument li fih sar il-kuntratt ma kien gie accertat ebda difett gravi fis-soqfa fil-kmamar ta' quddiem tant li l-Perit Joseph Cuschieri li ra l-post qabel il-kuntratt ma kkonstata ebda difett strutturali gravi.

Kien biss f'Settembru 1997 li d-difett fit-travi rrizulta li kien wiehed serju u gravi.

21. Min-naha taghhom il-konvenuti jghidu li fiz-zewgt ikmamar ta' quddiem ma kienx hemm difetti latenti. Jghidu li l-Perit Joseph Cuschieri maghzul mill-attrici kien tal-fehema li l-post huwa tajjeb u li ma kellux difetti mohbija. Ahjar minnhekk l-appellanti ma setghetx taghmel u kwindi l-perit imqabbad minnha seta' facilment ghamel ezami aktar bir-reqqa biex jara jekk kienx hemm xi difetti. Jghidu li l-mument li setghet taf' b'xi difetti mohbija kien proprju fil-mument li hadet maghha l-perit maghzul minnha. Ghalhekk il-perjodu ta' dekadenza preskritt mil-ligi kellu jibda jiddekorri mid-data tal-kuntratt kif tajjeb ikkonkludiet l-ewwel Qorti. Jghidu wkoll li tenut kont li l-kmamar ta' quddiem kienu fil-parti l-antika tad-dar wiehed kien jistenna li x-xerrej juza d-diligenza kollha biex jivverifika l-kundizzjoni tal-fond b'ezami aktar b'reqqa milli fil-fatt l-attrici talbet lil Perit Joseph Cuschieri li jaghmel.

<u>Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>

22. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tosserva li, kif jirrizulta mill-kawzali li fuqha l-attrici qed tibbaza t-talbiet taghha, din tirreferi biss ghall-hsarat fiz-zewgt ikmamar ta' quddiem fl-ewwel sular, u ghas-saqaf tal-konkos tal-kurridur fl-

istess sular li jaghti ghat-terrazzin, u mhux ghas-soqfa fil-*combined room* fuq in-naha ta' wara. Il-parti relevanti tal-att tac-citazzjoni taqra hekk:

> "Peress li f'dan il-fond hawn fuq indikat bdew jirrizultaw difetti u hsarat fl-istess fond ta' natura serja u gravi kif jirrizulta mill-anness certifikat tal-Perit Philip Grech [Dok.B] liema difetti ma kienux jidhru fil-waqt tal-akkwist;
>
> "Peress li 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 mifthiehem;"

23. Il-Qorti tosserva li c-certifikat tal-Perit Grech, anness mal-att tac-citazzjoni, u li ghalih ghamlet referenza l-attrici jirreferu biss ghas-soqfa fl-imsemmija zewgt ikmamar u dak tal-kuridur li jaghti ghat-terrazzin. Ghalhekk is-soqfa tal-*combined-room* fuq in-naha ta' wara li tigi taht it-terrazin tal-ewwel sular ma tifformax parti mill-meritu tal-kawza odjerna.

24. Ferm il-premess, il-Qorti ser tittratta l-hsara riskontrata fiz-zewgt ikmamar ta' quddiem u tezamina jekk din tikkwalifkax bhala difett gravi, okkult u pre-ezistenti ghall-kuntratt ta' xiri-u-bejgh. Jidher li l-kwistjoni bejn il-partijiet mhijiex daqstant il-gravita` tad-difetti riskontrati fit-travi jew li dawn id-difetti kienu pre-ezistenti ghall-kuntratt, izda dwar id-data li ghandha titqies bhala d-*dies scientiae* li minnha beda jiddekorri l-perjodu ta' sena kontemplat fl-artikolu precitat.

25. Il-parti relevanti tal-Artikolu 1431 taqra hekk:

"[1] L-azzjoni redhibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqghu bil-preskrizzjoni, ghal dawk li huma immobbli, bl-gheluq ta' sena minn dak in-nhar tal-kuntratt….

"[2] Izda, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhrix tal-hata, iz-zmienijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizzjoni ma jibdewx jghaddu hlief minn dak in-nhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett."

26. Il-gurisprdenza interpretattiva identifikat is-segwenti principji legali rigwardanti l-materia tad-*dies a quo* tad-dekorriment tal-perjodi indikati fl-ewwel subinciz.

27. Il-vizzju jitqies bhala okkult jekk ix-xerrej ma setax ikun jaf bih wahdu, u n-natura apparenti jew okkulta ta' difett ghandha tigi kkunsidrata in rapport mal-kapacita` u konjizzjoni tal-bniedem, u mhux bizzejjed biex id-difett jigi ritenut apparenti c-cirkostanza li s-sussistenza tieghu tista' tigi rilevata minn bniedem tal-arti jew perit. Fi kliem iehor l-assistenza teknika filwaqt tax-xiri mhux mehtiega. Il-kriterju determinanti huwa jekk ix-xerrej setax isir jaf bid-difett wahdu.[10]

[10] App. **Florian v. Desira**, deciza 9 Gunju 1969, citata b'approvazzjoni minn din il-Qorti fil-kawza App.S.487/2008 **Bogoljub Sanjic et v. Scolastica Cachia**, deciza 28 Marzu 2014; ara ukoll rassenja ta' kazistika u dottrina citati f'din l-ahhar sentenza.

28. Fid-determinazzjoni tal-ezistenza o meno tal-punt jekk id-difett jitstax jitqies bhala mohbi, il-ligi ma tesigix diligenza straordinarja f'min ikun sejjer jixtri l-fond, imma tesigi biss li minn spezzjoni tal-fond b'attenzjoni ordinarja ma jkunx jista' jirrileva l-ezistenza tad-difetti. F'dan ir-rigward, il-ligi tesigi d-diligenza ta' *bonus pater familjas* da parti tax-xerrej, avut rigward ghan-natura u l-uzu tal-istess haga u ghac-cirkostanzi tal-kuntratt.[11]

29. Ukoll huwa obbligu tal-venditur li jara li l-oggett li jbiegh ikun fi stat tajjeb. Hu jrid jagixxi in *buona fede* u mhux jaghlaq halqu dwar certi kundizzjonijiet tal-istruttura. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u in regola hu mixhut fuq il-venditur u mhux fuq ix-xerrej li, hlief ghac-cirkostanzi li jidhru *ictu oculi* ghandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabbilita` tal-oggett.[12]

30. Il-perjodi ta' dekadenza imposti fl-artikolu precitat, huma fl-interess tac-certezza tar-rabta kuntrattwali, u dan ghandu jibda jiddekorri mhux necessarjament mill-mument li x-xerrej ikun sar jaf bl-ezistenza tad-difett jew tal-gravita` tieghu, izda minn meta d-difett li jimmanifesta ruhhu jkun tali li jqanqal f'persuna ragjonevoli dubju fil-kwalita` tal-oggett mixtri li kellu normalment iwassal ghal suspett fondat illi l-kostruzzjoni kienet affetta minn

[11] Ara PA **Francesco Saverio Gatt v. Paolo Azzopardi** [Vol.XXXIC.II.549] u PA **Dr.Carlo Moore noe v. AIC Carmelo Falzon** [Vol.XL!E.II.1134]
[12] PA . **Carmelo Barbara v. Joseph Camenzuli**, deciza 20 Ottubru 2005.

mankament ta’ certu gravita` li jaghti lok ghar-rexissjoni tal-kuntratt ta’ xiri-u-bejgh jew ghal tnaqqis fil-prezz imhallas.[13]

31. Hija lecita l-prezunzjoni li dak li qed jinxtara huwa maghmul skont is-sengha u l-arti, izda din il-prezunzjoni taqa’ meta wiehed jaghmel spezzjoni akkurata, kif ghandu jaghmel kull *bonus pater familjas* bilghaqal normali li bhala regola n-natura ddonat lill-bniedem komuni, u ma jirriskontrax difett.[14]

32. Fil-meritu dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti, li tittrata l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, din il-Qorti tosserva li, ghalkemm qabel ma xtrat il-post l-attrici kienet staqsiet lill-konvenuti specifikament dwar l-istat tas-soqfa partikolarment fl-ewwel zewgt ikmamar fl-ewwel sular sitwati fil-parti antika tad-dar, hija kienet giet assigurata mill-konvenuti, li f’dak iz-zmien huma kienu ghadhom jghixu fl-istess fond, li ma kienx hemm perikolu fis-soqfa, izda ssuggerewlha tqabbad perit biex isserrah rasha fir-rigward[15].

33. Konsegwentement hija inkarigat lil Perit Joseph Cuschieri sabiex dan jara l-post u jaghmel stima tal-istess, izda ma tatux inkarigu specifiku sabiex jezamina t-travi tal-injam.

---

13 App.S. **Carmelo Dimech v. Francis Xuereb** deciza 15 Dicembru 1997 [Vol.LXXI.II.968]
14 App.Kum. **John Pizani v. Leone Bartolo** [Vol.XXV.II.40]
15 Fol.90

34. Fix-xhieda tieghu dan il-perit, filwaqt li kkonferma li hu kien gie principalment inkarigat sabiex jezamina l-fond ghall-finijiet ta' stima li kellu jaghmel, qal ukoll li hu ma kienx irriskontra difetti fis-soqfa, u, ghalkemm hu ma kienx gie espressament inkarigat mill-attrici sabiex jezamina s-soqfa ta' dawn il-kmamar, huwa jghid li kieku rriskontra xi difetti huwa kien jinforma lil klijenta tieghu bihom u johodhom in konsiderazzjoni fl-istima li kien ser jaghmel.[16] Jghid pero` *"li kieku kont gejt mitlub naghmel rapport dwar l-istruttura kont insemmi izjed fid-dettal rapport dwar l-istruttura, inkluz jekk jkunx hemm hsarat strutturali."*[17]

35. L-attrici min-naha taghha tghid li t-travi ma kienux jidhru fi stat hazin[18], u hi kienet staqsiet dwar is-soqfa ghax kienet hadet parir minghand in-nies li qalulha li peress li t-travi kienu tal-injam tindaga dwar din il-parti tal-fond, u ghalhekk kienet inkarigat lill-imsemmi perit. Hija tghid *"Lill-perit ukoll gbidtlu l-attenzjoni ghas-soqfa, u hu qalli li m'hemmx problemi, pero` ghamel dan billi hares lejhom. Fuq hekk iddecidejt li nixtri l-fond in kwistjoni."*[19] Hija tghid li dehrilha li assigurazzjoni tal-perit kienet sufficjenti, u ma kinitx taf li kellu jsir ezami aktar akkurat tat-travi.

[16] Fol.126
[17] Fol.110
[18] Fol.98
[19] Fol.91

36. Min-naha tieghu l-konvenut fix-xhieda tieghu qal li t-travi tal-kmamar *de quo* kienu jidhru mzaqqin anke meta l-konvenuti kienu xtraw il-post, u fl-ewwel xitwa li huma kienu ghamlu fil-post kien dahal hafna ilma minn wahda minn dawn il-kmamar. Ghalhekk kien jaghmel xoghol ta' manutenzjoni, inkluz xoghol li jinvolvi t-travi, "il-hin kollu". Kien jaghmel il-*silverin* fuq il-bejt kull sena u b'hekk ma dahalx ilma izjed.[20]

37. Din il-Qorti tosserva li, fid-dawl tax-xhieda tal-Perit Philip Grech inkarigat mill-attrici sabiex jiccertifika l-istat tas-soqfa wara li kienet ghamlet il-maltempata f'Settembru 1997, kif ukoll fid-dawl tal-konstatazzjonijiet maghmula mill-perit gudizzjarju l-Perit Albert Fenech, ma hemmx dubju li l-istat tat-travi kien hazin, u minkejja li s-soqfa mhumiex fil-perikolu imminenti li jaqghu, xorta wahda huwa mehtieg it-tibdil tas-soqfa. Din il-kundizzjoni tat-travi tikkostitwixxi difett gravi li kien pre-ezistenti ghall-kuntratt tal-akkwist da parti tal-attrici li min-naha taghha ma kinitx tixtri l-fond bil-prezz li xtratu li kieku kienet taf li wara ftit taz-zmien kien ser ikollha taghmel spiza ta' disa' mitt Lira Maltija (Lm900) biex jitnehha d-difett fis-soqfa ta' dawn il-kmamar.

38. Din il-Qorti tosserva wkoll li jirrizulta sodisfacentement provat li qabel ma sar il-kuntratt, l-attrici ezercitat id-diligenza mistennija minn *bonus pater familias* sabiex tassigura ruhha fuq l-istat tas-soqfa fid-dar, inkluzi dawk

[20] Fol.132

inkwistjoni. Di fatti hija kienet hadet perit sabiex jispezzjona u jara l-fond, u meta dan qalilha li ma kienx qed jara difetti strutturali hija ddecidiet li tixtrieh. Dawn il-fatti provati juru li d-difett riskontrat fit-travi ta' dawn il-kmamar ma kienx vizibbli fil-mument tal-kuntratt, u ma setax ikun vizibbli ghax it-travi kienu imkahhlin u l-fond kien mizbuh. Kien biss wara li waqa' it-tajn minn mat-travi rizultat tal-perkolazzjoni tal-ilma li d-difetti fit-travi mmanifestaw ruhhom. Ghalhekk il-perjodu preskrittiv stipulat fl-artikolu precitat kellu f'dan il-kaz jibda jiddekorri minn Settembru 1997 meta, wara li ghamlet ix-xita, inkixfu d-difetti fit-travi.

39. Din il-Qorti tosserva wkoll li ma jistax jigi validament argumentat, kif ghamlet l-ewwel Qorti, li peress li l-attrici esprimiet it-thassib taghha dwar is-soqfa fil-kmamar tad-dar allura ghandha tigi tenuta li kellha dubju ragjonevoli jew suspett fondat li dawn kienu affetti minn mankament ta' certa gravita`. Ma jirrizultax li l-attrici tifhem fil-bini u peress li s-soqfa kienu tal-kmamar sitwati fil-parti antika tad-dar, u peress lin-nies kienu qalulha biex toqghod attenta dwar il-kondizzjoni tat-travi li kienu tal-injam, hija inkarigat perit sabiex jispezzjona l-fond. Dan il-perit dak iz-zmien ma ra xejn hazin fis-soqfa li seta' qajjem fih dubju ragjonevoli li kien hemm hsara strutturali fihom. Fil-fatt din il-Qorti tosserva li dan ma setax jara d-difetti peress li kollox kien mghotti. Ghalhekk la darba l-perit tal-attrici, bl-*occhio clinico* ta' professjonist fil-qasam, ma rax id-difett, u lanqas gieh suspett ta' xi difetti fit-travi, ma jistax jigi attribwit lill-attrici li hi ma uzatx dik id-diligenza ta' *bonus paterfamilias* f'dan ir-rigward. Hija

strahet fuq dak li qalilha l-perit taghha, u minn dak li qalilha ma kien ragjonevolment mistenni li hi taghmel xejn aktar. Di fatti l-attrici tghid li kif il-perit taghha qallha li ma kienx hemm problemi hija ddecidiet li tixtri l-post.

40. Wara kollox, kif fuq gia` espost, il-konvenuti bhala vendituri kellhom l-obbligu li jinformaw lill-attrici bil-kondizzjoni tat-travi u li dawn kellhom x-xquq, liema kondizzjoni l-vendituri kienu jafu biha, ghax kienu huma li kienu jaghmlu x-xoghol ta' manutenzjoni, u ladarba rrizulta li x-xquq kienu moghttijin bit-tajn biex allura ma jidhrux, huma kellhom l-obbligu li jgibu dan il-fatt ghal konjizzjoni tal-attrici, jew tal-perit taghha. Ghalhekk, ghalkemm forsi l-konvenuti kienu konvinti li ma kienx hemm perikolu imminenti fis-soqfa tant li wahda mill-kmamar kienet tintuza bhala l-kamra tas-sodda taghhom, huma kellhom id-dmir li jinformaw lill-attrici b'dawk ix-xquq li fil-mument tal-kuntratt kienu moghttijin bil-kisi tat-tajn.

41. Fl-ahharnett, din il-Qorti ma taqbilx mal-konkluzjoni raggjunata mill-ewwel Qorti, u li sar accenn ghaliha anke mill-perit gudizzjarju, u cioe` li wara li f'Marzu 1979 l-attrici kellha tbiddel is-soqfa tal-*combined room* fuq in-naha ta' wara tal-post, hija allura kellha l-obbligu li tindaga ulterjorment dwar it-travi tal-kmamar ta' quddiem. Dan l-argument huwa fallaci, ghal zewg ragunijiet. Fl-ewwel lok ghax il-kostruzzjoni tal-*combined room* ma saritx fl-istess zmien li saret il-kostruzzjoni tal-kmamar ta' quddiem, u ma saritx mill-istess kuntrattur;

fit-tieni lok, ghax dawn huma f'partijiet differenti tal-post, anzi huma fl-estremitajiet tad-dar.

42. Fuq l-bazi tal-konsiderazzjonijiet premessi din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-ewwel eccezzjoni ghandha tigi michuda stante li l-perjodu preskrittiv kellu jitqies li beda jiddekorri minn Settembru 1979 u, stante li l-att tac-citazzjoni kien gie prezentat fis-26 ta' Jannar 1998, l-attrici agixxiet fit-terminu impost mil-ligi.

43. Rigward il-meritu din il-Qorti, filwaqt li taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet premessi, tirribadixxi li d-difetti riskontrati fit-travi tal-kmamar inkwistjoni u li kienu mohbija fil-mument tal-kuntratt, kienu pre-ezistenti l-istess kuntratt, u kienu gravi tant li dawn ghandhom jinbiddlu bi spiza ta' disa' mitt Lira Maltija (Lm900) li allura kellha titnaqqas mill-prezz imhallas mill-attrici.

44. Fl-ahhar nett jigi osservat, kif korrettament osservat l-ewwel Qorti, li l-fatt li l-post kien qed jinbiegh *tale quale*, fin-nuqqas ta' ftehim espress bejn il-partijiet li jghid il-kuntrarju, ma jezonerax lill-konvenuti mir-responsabbilita` tad-difetti latenti riskontrati[21] u li l-konvenuti kienu jafu bihom fil-mument tal-

[21] App. **Mercieca v. Zammit**, deciza 5 Marzu 1979, App.Inf. **Sare' v. Regina Auto Dealers Ltd.**, deciza 13 Gunju 2007, citati b'approvazzjoni minn din il-Qorti fil-kaz **Bogoljub Sanjic et v. Scolastica Cachia** [supra].

akkwist izda hallew dan il-fatt mistur kemm mill-attrici kif ukoll mill-Perit Joseph Cuschieri inkarigat minnha.

Decide

Ghar-ragunijiet premessi tikkonferma s-sentenza appellata f'dik il-parti fejn cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, izda tirrevokaha fejn cahdet it-talbiet tal-attrici, u minflok, tilqa' t-talbiet taghha, u ghall-finijiet tat-talbiet numru tlieta u erbgha tillikwida l-ammont li ghandu jigi rifuz lill-attrici mill-konvenuti fl-ammont ta' elfejn sebgha u disghin euro [€2,097, gja` disa' mitt Lira Maltija (Lm900)], u tordna lill-istess konvenuti jhallsu lill-attrici din is-somma fi zmien xaharejn mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjez kemm tal-ewwel istanza, kif ukoll ta' dan l-appell ikun a kariku tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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