"Actio aestimatoria"; F'kaz ta' immobbli kif irid isir il-kalkolu tar-radd lura ta' parti tal-prezz; Artikoli 1427 u 1429 tal-Kodici Civili

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 16 ta' Novembru, 2017

Numru 2

Citazzjoni Numru 478/05TA

Andrew Ransley (ID 354575M)

vs

Harold Felice (ID 637861M)

Il-Qorti:

Rat ic-Citazzjoni tal-Attur Andrew Ransley ipprezentata fid-19 ta' Mejju 2005 u mahlufa minnu fl-istess data li permezz taghha talab is-segwenti:-

> "Peress illi b'kuntratt tas-17 ta' Ottubru 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard hawn anness u mmarkat bhala document A l-attur akkwista minghand il-konvenut il-fond ossija l-flat internament immarkat bin-numru (7) fit-tielet sular fuq in-nahha tax-xellug kif thares lejh mit-triq esternament immarkat bin-numru 50 fi Triq Ferdinand von Hompesch f'Santa Marija tax-Xaghra, San Pawl tat-Targa, Naxxar qabel maghrufa bhala Carlton Heights, Block B bid-

drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha inkluz il-garage numru (52) fl-istess triq u sehemhom tal-partijiet komuni kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm50.

Peress illi fost il-kundizzjonijiet pattwiti l-kontendenti ftehmu li l-konvenut kellu jiggarantixxi l-pacifiku pussess ta' dan il-bejgh b'ipoteka generali fuq hwejjgu kollha prezenti u futuri.

Peress illi sussegwentement ghall-akkwist, l-atturi ghamlu xogholijiet ta' rinovar fil-fond in kwistjoni u immedjatament skoprew illi s-saqaf tal-bejt fuq il-kamra ta' quddiem li hija 'combined' kien jehtieg xi ftit xoghol superficjali bl-intiza illi japplikaw il-gypsum.

Peress illi malli huma bdew jaghmlu dawn ix-xoghlijiet bdew jaqghu capep ta' konkos mis-saqaf imsemmi tant li beda jidher il-hadid imsaddad tax-xibka tal-istess soqfa.

Peress illi l-Perit Aldo Caruana skond certifikat mahrug fid-9 ta' Frar 2005 liema certifikat qed jigi hawn anness u mmarkat bhala dokument B ikkonferma illi dan is-saqaf huwa perikolanti u l-fond in vendita kien ghalhekk affettat b'difetti latenti.

Peress illi l-attur ma kienx ihallas dak il-prezz kieku kien jaf b'dawn id-difetti mohbija.

Jghid il-konvenut prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

(1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond ossija l-flat internament immarkat bin-numru (7) fit-tielet sular fuq in-nahha tax-xellug kif thares lejh mit-triq esternament immarkat bin-numru 50 fi Triq Ferdinand von Hompesch f'Santa Marija tax-Xaghra, San Pawl tat-Targa, Naxxar qabel maghrufa bhala Carlton Heights, Block B bid-dritijiet u l-pertinenzi tieghu kollha inkluz il-garage numru (52) fl-istess triq u sehemhom tal-partijiet komuni kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm50 huwa affettat b'difetti latenti.

(2) tillikwida, jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominadi, dik il-bicca mill-prezz li l-attur kien ihallas inqas li kieku kien jaf bid-difetti redibitorji liema somma ghandha almenu tikkorrispondi ghall-ispiza involuta biex jittrangaw is-soqfa tal-fond imsemmi.

(3) tikkundanna lill-konvenut biex jirrimborza lill-attur dik is-somma hekk likwidata bhala differenza tal-prezz li l-istess attur ma kienx ihallas lill-konvenut li kieku kien jaf bid-difetti fuq imsemmija kif fuq intqal.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tat-8 ta' Marzu 2005 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni."

Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet tal-Konvenut Harold Felice pprezentata fit-30 ta' Awwissu 2005 li permezz taghha wiegeb is-segwenti:-

"1. Preliminarjament:-

1.1. L-inkompetenza *ratione valorem* ta' dina l-Qorti stante li jidher mil-atti (Dok B mac-citazzjoni) li l-ammont reklamat mill-attur huma ta' Lm2,500;

1.2. Illi l-azzjoni tal-attur in kwantu bazata fuq l-*actio redhibitoria* hija preskritta ai termini tal-Artiklu 1431 Cap 16 stante li ghaddiet izjed minn sena minn meta sar l-kuntratt relattiv (17 ta' Ottubru 2003 – Dok A mac-citazzjoni) sa meta giet ipprezentata dina l-kawza, tenut ukoll kont l-attur inghata pussess tal-fond immedjatament mal-kuntratt u ghalhekk kien minn dak in-nhar stess tal-kuntratt f'pozizzjoni li jikxef kwalunkwe difett li ma jidhirx fl-istess fond.

2. Fil-mertu u minghajr pregudizzju:-

2.1 Illi l-fond inbiegh mill-eccpjenti u gie akkwistat mill-attur *tale quale and in the state in which it is to be found today* (Klawsola 2, fol-6 tal-kuntratt Dok A mac-citazzjoni).

2.2 Illi is-saqaf tal-bejt tal-kamra ta' quddiem inbena skond l-arti u s-sengha u kien fi kundizzjoni tajba meta inbiegh il-fond, tenut kont ukoll li kien ilu mibni erbghin sena u kien moghti bil-*membrane*.

2.3 Illi anki kieku, l-hsara allegata lamentata mill-attur mhiex ta' natura gravi bizzejjed biex jigi applikat ir-rimedju mitlub ta' tnaqqis ta' prezz u kwalunkwe hsara probabilment saret kawza tat-tibdil strutturali estensiv maghmul mill-attur fil-fond kemm ilu li akkwistah."

Rat l-avviz tat-23 ta' Frar 2017 dwar l-assenjazzjoni ta' dmirijiet lill-Imhallfin ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, li bis-sahha tieghu l-kawza odjerna giet assenjata lil dina l-Qorti kif presjeduta meta kienet diga` imhollija ghas-sentenza;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat id-dokumenti li gew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawza;

Rat id-decizjoni preliminari tat-2 ta' Marzu, 2006;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Lulju 2017 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. Il-kawza li ghandha quddiemha din il-Qorti tirrigwarda kwistjoni ta' jekk difett fis-soqfa ta' l-appartament akkwistat mill-Attur minghand il-Konvenut permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Ottubru 2003 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, jikkostitwixxix difett mohbi fit-termini tal-artikoli 1424 et seq tal-Kodici Civili.

2. Qabel ma l-Attur akkwista l-post minghand il-Konvenut, huwa kien inkariga lill-Perit Ivan Muscat sabiex jispezzjonah. Fic-certifikat mahrug minnu datat 3 ta' Gunju 2003 (a` fol 27, 68 u 82), il-Perit Ivan Muscat kkonferma li "*there are no visible structural cracks and that this property is structurally safe*". Qabel ma gie iffirmat il-konvenju l-Attur kien ra l-post tlett darbiet u kkunsidrah li kien fi stat vizibbilment tajjeb. Darbtejn minn dawn it-tlett darbiet, il-post gie muri lilu mill-Konvenut. Dan ta' l-ahhar qatt ma

kkummenta jew ta x'jifhem lill-Attur bid-difett li s-soqfa kienu milqutin minnu, hlief ghall-fatt li kien ezegwixxa xi xogholijiet fil-pajpijiet tal-kcina xi hames snin qabel (ara affidavit a` fol 30).

3. F'Dicembru tal-2004 l-Attur inkariga lill-bennej Josef Bonavia sabiex jezegwixxi xi 'alterazzjonijiet' fil-fond in kwistjoni. L-Attur isostni, li lanqas il-bennej, qabel ma beda dawn ix-xogholijiet, ma nduna li kien hemm xi difetti fis-soqfa tal-appartament (ara affidavit tal-Attur a` fol 31).

4. Fi kliem l-Attur, dan id-difett gie skopert mill-bennej meta, wara li kien diga' waqqa' zewg arkati biex fetah il-living/dining room open plan, gie biex ibiddel il-blata tal-bieb li jaghti ghall-gallarija mil-living room. Skont l-Attur, meta l-bennej kien qieghed jaghmel dan ix-xoghol fuq il-bieb, "*waqghet bicca sostanzjali mis-saqaf tal-living room/dining room fejn hareg carament li x-xibka tas-saqaf kien msaddad u mikul u fi stat gravi*" (ara affidavit tal-Attur a` fol 31 u ritratti annessi ma l-istess a` fol 34).

5. Hekk kif skopra dan id-difett fis-saqaf, huwa qabbad lill-Perit Aldo Caruana sabiex jispezzjonah. Fic-certifikat mahrug minnu datat 9 ta' Frar 2005 (a` fol 14, 69, 115), il-Perit Aldo Caruana kkonstata s-segwenti:-

> "*On immediate appreciation for the need for internal refurbishing works, it was discovered that the roof over the combined front room requested some minor superficial scraping off to be performed with the intention of applying a fresh*

> *coat of gypsum plaster. However as soon as the plasterer started the procedure, this brought about delamination in large proportions of the bottom concrete cover, exposing most of the rusted reinforcement within the framework. On close observation, one could deduce that the reinforcement within was heavily rusted, and that this change in steel volume brought about the aforementioned result jeopardizing the safety of the roof structure. Moreover, from the fallen debris it was evident that there had been previous attempt/attempts to rectify some parts of the defaced ceiling concrete surface. It is extremely important that such roofs are immediately demolished and replaced by new ones. Moreover, one cannot but point out that no form of imposed loading should be applied to this roof since it might compromise its limiting structural integrity.*"

6. Fid-19 ta' Mejju 2005 l-Attur istitwixxa l-azzjoni odjerna. Permezz ta' sentenza parzjali datata 2 ta' Marzu 2006 (a` fol 55), din il-Qorti diversament presjeduta stharrget l-ewwel eccezzjoni tal-inkompetenza *ratione valorem* u cahdet l-istess bhala mhux misthoqqa.

Punti ta' Liġi

7. F'din il-kawza l-Attur qieghed jesperita l-azzjoni biex jottjeni wiehed mir-rimedji li jaghti l-artikolu 1427 tal-Kodici Civili ta' difetti latenti fil-kaz ta' bejgh.

8. Permezz ta' din l-azzjoni, l-Attur qieghed jitlob li mill-prezz jitnaqqas tant ammont u li jintradd lura lilu, b'konsegwenza tad-difett mohbi, fil-waqt li jibqa' jzomm il-haga mixtrija. Din hija ghalhekk l-azzjoni maghrufa bhala l-"actio aestimatoria" ossia "quanti minoris".

9. Ghalhekk din il-Qorti ser taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha fid-dawl ta' din l-azzjoni fil-kuntest tal-fatti li jemergu mill-atti tal-kawza.

10. Stabbilita x-xorta ta' azzjoni mill-ewwel issir referenza ghas-sentenza fl-ismijiet, **Tancred Manfre' -vs- Carmel sive Charles Micallef tal-Qorti Civili Prim' Awla per Imhallef Joseph R. Micallef tad-9 ta' Frar 2012**, fejn il-Qorti kellha dan xi tghid dwar din l-azzjoni:-

"*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 (Art. 1424 tal-Kap 16);*

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 (P.A. NC **23.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Mifsud et vs Joseph Sant et*** (mhix appellata). *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 xxerrej 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 ilbonta' jew l-integrita' tagħha" (App. Ċiv. **29.1.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Borġ vs Petroni noe*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.i.279**).

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-ċirkostanzi (P.A. **4.11.1957** fil-kawża fl-ismijiet ***Moore noe vs Falzon et*** (Kollez. Vol: **XLI.ii.1134**)). *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 (*P.A. NC **28.1.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Mark Farruġia et vs Michael Arthur Williams et*** (mhix appellata));"

11. L-intendiment tal-Attur wara din l-azzjoni fil-kawza odjerna fi kliemu hi, li "jiena qed naghmel din il-kawza u nitlob rifuzjoni tal-flejjes li jiena nfaqt" (ara affidavit tal-Attur a` fol 32). Dan l-intendiment huwa wkoll rifless fit-tieni talba tac-Citazzjoni ghar-rifuzjoni tas-somma li "tikkorrispondi ghall-ispiza involuta biex jittrangaw is-soqfa tal-fond imsemmi".

Madanakollu, fid-dawl tal-insenjament gurisprudenzjali, jinghad li:-

"*l-ammont li l-Qorti trid tikkonsidra, jekk jirriżulta li l-elementi neċessarji għall-actio aestimatoria jeżistu, ma jkunx l-infiq li l-istess atturi għamlu biex isewwu dak id-difett, iżda kemm effettivament il-Qorti tikkunsidra li kienu jixtru l-post l-atturi li kieku kienu jafu b'dan l-allegat difett:*

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Sciberras *vs.* Joseph Debattista nomine** (P.A., 31.01.2000) *jingħad difatti li:*

"... f'azzjoni aestimatorja s-somma li għandha titnaqqas, f'każ li jirriżultaw difetti in vendita, m'għandhiex tkun ekwivalenti għas-somma meħtiega biex jiġu rranġati d-difetti, iżda l-Qorti għandha tistabilixxi x'kien ikun il-prezz tal-bejgħ fil-mument tal-kuntrattazzjoni kieku x-xerrej kien jaf bid-difetti lamentati".

Illi f'dan is-sens l-ammont li għandu jingħata lura lix-xerrej mhux neċessarjament jirrifletti dak li ntefaq mill-atturi biex irranġaw il-pedamenti, iżda jingħata qies ukoll ta' kunsiderazzjonijiet oħrajn bħal kemm dan l-ammont jirrappreżenta bħala perċentwal mill-prezz imħallas, jekk kienx hemm tnaqqis

mill-prezz oriġinali, jekk il-prezz tal-bejgħ kienx prezz relattivament tajjeb jew wieħed relattivament għoli u jekk tali xogħlijiet li kellhom isiru minħabba l-istess difett moħbi, kellhom xorta waħda jsiru għal raġunijiet oħrajn."

Konsiderazzjonijiet

12. Ezaminati l-fatti tal-kaz fid-dawl tal-principji fuq enuncjati, b'mod partikolari r-ritratti prezentati mill-Attur, din il-Qorti ma ghandha ebda diffikulta` biex tafferma li d-difett fis-soqfa kien jezisti sa minn qabel li sar il-bejgh. Dan jirrizulta mir-ritratti markati Dok H sa M (a` fol 34) li jikkorrispondu perfettament ma' dak li kkonstata l-Perit Caruana u cioe`, li kien hemm hsara fix-xibka tal-konkrit tas-saqaf b'konsegwenza ta' sadid estensiv li kien qed iwaqqa' l-qoxra ta' isfel tal-konkrit tas-saqaf, tant li kien irrendih strutturalment perikoluz u rreparabbli.

13. Din il-Qorti temmen li huwa altament remot, jekk mhux impossibli, li dan id-difett faqqas fil-perjodu qasir minn meta sar l-att ta' trasferiment sakemm inkixef id-difett u cioe` ftit 'l fuq minn sena wara l-akkwist imsemmi. L-anqas ma tista' din il-Qorti tqis bhala attendibbli, l-ipotesi tal-Perit Dieter Falzon (a` fol 158), prodott mill-Konvenut, li dan id-difett seta' immaterjalizza b'konswegwenza ta' nuqqas ta' hila u sengha tal-bennej li ghamel ix-xogholijiet strutturali.

14. Hija l-fehema soda tal-Qorti, li l-ebda xoghol hazin li seta' wettaq il-bennej, ma seta' qatt ikkaguna x-xorta ta' sadid riskontrat fix-xibka. Maghdud ma' dan, kif sewwa ikkonstata l-Perit Caruana, ir-ritratti jindikaw car, li l-ezistenza ta' materjal uzat, kien tentattiv biex jissewwa l-konkrit, qabel ma gie mbajjad il-hajt u ghalhekk ukoll qabel ma sar it-trasferiment tal-post. Il-presenza ta' dan il-materjal inehhi kull dubju, li mhux biss ma huwiex il-kaz li d-difett nholoq wara l-bejgh tal-appartament, izda lanqas ma hu possibli li l-Konvenut ma kienx jaf b'dan id-difett qabel il-bejgh. Isegwi ghalhekk li l-verzjoni tal-Konvenut moghtija fl-affidavit (a` fol 139) u x-xhieda (a` fol 160) tieghu ma hijiex verosimili. Pero` tajjeb ukoll li jigi senjalat li fic-Citazzjoni l-Attur ma hu qieghed jaddebita ebda mala fede lill-Konvenut ai fini ta' danni fid-dawl li qed tkun ezercitata l-azzjoni stimatorja u dan kif ser jinghad aktar 'l quddiem.

15. Jirrizulta wkoll car ghal din il-Qorti, li fil-mument li gie konkluz il-bejgh, id-difett fis-soqfa kien mohbi bit-tibjid li sar mill-Konvenut. Dan johrog car mic-certifikat irrilaxxjat mill-Perit Ivan Muscat wara spezzjoni vizwali tal-appartament fejn ikkonkluda li "there are no visible structural cracks". Dan jemergi ukoll mir-ritratt Dok C (a` fol 34), fejn l-ebda konsentura ma hija visibli.

16. Ghalhekk il-Qorti hija tal-konvinciment, li l-Attur ma setax jintebah bid-difett fis-soqfa minkejja l-ispezzjoni diligenti li wettaq kemm hu u kif ukoll il-

Perit li qabbad. Ladarba n-natura tad-difett kienet tali li, skont ma ccertifika l-Perit Caruana, is-saqaf kellu jitnehha, isegwi li d-difett kien wiehed gravi, u li ghalhekk ikkontribwixxa ghat-tnaqqis il-valur tal-appartament in kwistjoni. Ghaldaqstant jissussistu l-elementi kollha rikjesti sabiex l-azzjoni estimatorja esperita mill-Attur tigi akkolta b'success jekk dejjem ma jirnexxux l-eccezzjonijiet l-ohrajn sollevati mill-Konvenut u li ser ikunu trattati aktar 'l isfel.

17. Fost dawn l-eccezzjonijiet hemm dik tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 1431(1) sollevata mill-Attur b'mod preliminari, in kwantu l-azzjoni odjerna waqghet bl-gheluq taz-zmien ta' sena minn meta sar il-kuntratt tal-akkwist. Hawn irid jinghad li ghalkemm huwa minnu li l-artikolu fuq imsemmi jsemmi l-kelma 'preskrizzjoni', fil-verita` hawn si tratta ta' perjodu perentorju ghaliex huwa wiehed ta' dekandenza, li kuntrarjament ghall-kuncett legali ta' preskrizzjoni, la jista' jigi sospiz u l-anqas interrot bl-interpellanza ta' ittra ufficjali jew att gudizzjarju.

Kif sewwa spjegat fis-sentenza **Tancred Manfre' vs Carmel sive Charles Micallef** citata supra:-

> *"Illi, fis-sewwa, huwa meqjus li ż-żmien maħsub fl-artikolu 1431 m'huwiex daqstant żmien preskrittiv daqs kemm wieħed ta' dekadenza* (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)), *b'mod li l-azzjoni trid tinbeda sa ma jagħlaq dak iż-żmien u ma jistax jitwal bil-ħruġ ta' att ġudizzjarju* (P.A. TM **9.6.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Vella noe vs Anthony Migneco et***). *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 lobbligazzjoni oriġinarja tal-garanzija"* (P.A. PS **3.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Emanuel Fava vs Prof. John Mamo et noe et***);

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 (Art. 1431(2) tal-Kap 16) *jekk kemm-il darba jkun uża dehen ordinarju li bih seta' jintebah* (P.A. **1.10.1982** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Paċe vs Joseph Paċe*** (mhix pubblikata)). *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* (Kumm. **7.3.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Tanti vs Cassar noe*** (Kollez. Vol: **XXXIV.iii.779**)). *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* (App. Kumm. **21.10.1977** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Charles J. Xuereb vs John Attard et noe."*** (mhix pubblikata). (Sottolinear ta' din il-Qorti).

18. Il-Qorti hija sodisfatta, li l-Attur ezercita dak l-isforz ta' diligenza mistennija ta' bonus pater familias sabiex jaccerta ruhu fuq l-istat tal-appartament mixtri minnu. Tant hu hekk, li l-Attur ma xtarax il-fond qabel ma rrikorra ghall-awzilju ta' Perit Arkitett li, sabiex jispezzjona l-fond u jiccertifikah li huwa sikur strutturalment. Dan gie anke dikjarat mill-Konvenut f'punt numru 3 tad-Dikjarazzjoni tal-Fatti fin-Nota tal-eccezzjonijiet prezentata minnu (ara fol 21).

19. Ma hemm xejn fl-atti li jindika li l-Perit mqabbad mill-Attur ma ghamilx xogholu sewwa meta esplita l-inkarigu li tah l-Attur biex jispezzjona l-istruttura tal-fond. Ghalhekk, il-fatt li l-anqas dan, ma seta' jinduna bid-difett fis-soqfa, jaccentwa kemm dan id-difett kien mistur u latenti. Il-Qorti tqis, li l-'puncto tempore' minn meta beda jiddekorri l-perjodu imsemmi fl-artikolu 1431 sabiex setghet tigi ezercitata l-azzjoni odjerna, bhala dak meta l-Attur seta' jintebah bid-difett u mhux minn meta sar il-bejgh, kif qieghed jippretendi l-Konvenut.

20. Jirrizulta, li l-ezistenza tad-diffett fis-soqfa immanifesta ruhu f'Dicembru 2004 meta cediet bicca konkos mis-saqaf, waqt li l-bennej kien qed jaghmel xoghol fuq il-blata tal-bieb li jaghti ghall-gallarija. Dan l-avveniment qanqal fl-Attur, dubju ragonevoli fil-kwalitá tas-saqaf, u ghalhekk qabbad Perit iehor sabiex jispezzjona l-istess. Kien biss wara li d-difett gie

ccertifikat fid-9 ta' Frar 2005 bhala gravi mill-Perit Aldo Caruana (a` fol 69), li l-Attur kellu kull raguni jifhem illi s-saqaf tal-appartament kienet affett minn mankament mohbi fis-soqfa. Ghaldaqstant, u fi kliem l-istess Qorti fis-sentenza **Tancred Manfre' vs Carmel sive Charles Micallef** gia citata, "*Kien minn hemm li d-dies scientiae fl-attur kien stabbilit, għaliex kien minn hemm li d-difett kien aċċertat* (App. Kumm. **18.10.1963** fil-kawża fl-ismijiet ***Baldacchino vs Vincenti Kind*** (Kollez. Vol:**XLVII.i.556**)). *Allura, kien minn hemm 'il quddiem li huwa ried jagħmel l-għażla tiegħu dwar ir-rimedju li kellu jfittex kontra l-bejjiegħ tiegħu.*"

21. Ladarba l-Attur istitwixxa l-proceduri odjerni f'inqas minn sena minn meta il-Perit Aldo Caruana hareg l-imsemmi certifikat datat 9 ta' Frar 2005 izda anke minn meta kellu hjiel taghhom f'Dicembru 2003, isegwi, li din l-azzjoni saret entro z-zmien ta' sena kif irid l-artikolu 1430 tal-Kodici Civili.

22. Permezz ta' eccezzjoni fil-mertu, il-Konvenut laqa' wkoll ghall-azzjoni tal-Attur billi bbaza fuq il-klawsola 2 tal-kuntratt (a` fol 10) permezz ta' liema l-Attur akkwista l-appartament '*tale quale and in the state in which it is to be found today*'. Madanakollu, kif jinghad fid-**Decizjoni tal-Qorti Civili Prim' Awla Per Imhallef Joseph R. Micallef, fl-ismijiet Doctor Martin Spillane et -vs- Simon James Joseph Gatt datata 4 ta' Awwissu 2016:-**

"*Din il-frażi ġiet diversi drabi interpretata mill-Qrati tagħna fis-sens li ma timplikax neċessarjament rinunzja għall-jeddijiet ta' garanzija kontra d-difetti moħbija; Illi kemm hu hekk, ingħad li "Fil-fatt dana l-prinċipju ġie enunċjat fis-sentenza riportata fil-volum XXII.i.309 li ċċitat l-oħra fil-Volum XV f'deċiżjoni (inedita) mogħtija fil-kawża* ***Carmelo Xuereb vs Nazzareno Azzopardi (Kumm. 6.5.1943)*** *u a bażi tal-istess jingħad sostanzjalment li frasi simili ma tirrapreżentax dik id-dikjarazzjoni espliċita rikjesta mil-liġi (ara Art. 1476 Kodiċi Ċivili, li pero` ma jissemmiex f'dawk is-sentenzi espressament) ħalli l-venditur jeżonera ruħu mill-garanzija kontra dawna d-difetti. Il-Qorti ma tistax ma taqbilx ma' dina r-raġuni, pero` proprju mħabba fiha ma tistax teskludi li taħt ċerti ċirkostanzi dina l-frasi tiġi użata għall-iskop tal-esoneru in kwistjoni u allura jista' jkollha dana l-effett. Dina l-possibilita` ssemmiet in konnessjoni mal-użu ta' dina l-frasi f'każi ta' bejgħ bl-irkant u ġie rikonoxxut bħala prinċipju, dan l-effett fis-sentenza riportata fil-Volum XX.i.273 u dan juri li l-prinċipju fuq enunċjat ma jistax jittieħed f'sens assolut u kwindi jixraq li jiġu eżaminati ċ-ċirkostanzi li fihom dika l-frażi tkun tniżżlet, jekk tinqala kwistjoni fuqha, u din ma tistax tiġi mill-ewwel skartata; hu utili pero` jiġi hawn osservat, bħala kwistjoni ta' prinċipju, li l-eżoneru kontemplat fl-artikolu 1476 ċitat jista jirrigwarda biss dawk id-difetti li anke l-venditur stess ma jkunx jaf bihom billi jekk ikun jaf bihom irid isemmihom lill-kumpratur u ma jistax jeħles minn responsabilita` għalihom billi jinkludi l-klawżola ta' eżoneru b'mod ġeneriku; dana tesiġieħ il-buona fede li hija a bażi ta' kull kuntrattazzjoni inkluża klawżola simili – ara* ***Fadda****, Giurisprudenza tal-Codice Civile – Nru. 94 fuq l-Art. 1500 tal-Kodiċi Taljan Vol. VIII paġ. 61.*" P.A. **23.1.1964** fil-kawża fl-

ismijiet ***Żahra vs Scicluna*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.**781) u App. Ċiv. **5.3.1979** fil-kawża fl-ismijiet ***Gerald Merċieca et vs Emanuele Żammit*** (mhix pubblikata);

Illi, min-naħa l-oħra, biex rinunzja ta' dritt tkun tiswa tassew, ir-rinunzja trid tkun waħda espressa u ma tħallix lok għall-ebda dubju bejn il-kontraenti;

Illi f'dan il-każ, ma jistax jingħad li l-atturi tabilħaqq irrinunzjaw għall-garanzija u wisq anqas jista' jingħad li l-garanzija kienet eskluża, meta wieħed iqis li, fl-istess kuntratt, l-imħarrek-bejjiegħ espressament intrabat li jagħti l-garanzija tal-pussess paċifiku, waħda oħra miż-żewġ garanziji ewlenin li l-liġi tgħabbi bihom lill-bejjiegħ f'kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;"

23. Applikati dawn il-principji inkluz il-fatt li, fl-istess kuntratt il-Konvenut iggarantixxa l-pacifiku pussess tal-bejgh b'ipoteka generali fuq hwejgu, din il-Qorti hija konvinta li bil-frazi 'tale quale' l-Attur ma rrinunzjax ghall-garanzija li jaghti l-Konvenut bil-ligi ghad-difetti mohbija. Aktar minn hekk, kif spjegat aktar 'l fuq, fil-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti, jirrizulta li l-venditur kien jaf bihom u kien obbligu tieghu li jinsenjalahom lill-Attur qabel il-bejgh.

24. Konsegwentement din il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba attrici. Isegwi li t-tieni u t-tielet talbiet attrici ghal tnaqqis fil-prezz miftiehem u ghal-likwidazzjoni tas-somma bhala differenza tal-prezz sejrin jintlaqghu wkoll.

Kif diga accennat iktar il-fuq:-

"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* (App. Ċiv. **27.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Bonniċi et vs Joachim Francica et***). *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* (P.A. AE **11.11.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Conċetta Green vs Carmelo Borġ Bonaċi et*** (mhix appellata));

Illi dan l-eżerċizzju li l-Qorti tintalab tagħmel bir-rieda tal-liġi jolqot il-prezz li bih tkun inxtrat il-ħaġa (Art. 1427 tal-Kap 16) *u jmur lura għal dak iż-żmien li jkun sar il-kuntratt* (Ara Kumm. **7.11.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Bajada vs Demajo noe et*** (Kollez. Vol: **LXXII.iv.818**)). *M'huwiex maħsub li l-ammont likwidat bħala tnaqqis fil-prezz jieħu qies tal-valur fis-suq tal-ħaġa li tirriżulta milquta bid-difett, b'mod 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* (P.A. NA **31.1.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Sciberras vs Joseph Debattista noe*** (mhix pubblikata));

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*" (Cass. **8.1.1966**, nru. 2231). 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*" (Cass. **9.12.1952**, nru. 286);

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, daqslikieku l-prezz miftiehem

fil-bidu kien imnaqqas b'dak l-ammont estimatorju;" (**Tancred Manfre vs Carmel sive Charles Micallef** citata supra).

25. Sa fejn jirrigwarda dik il-parti ta' prezz li ghandha tinghata lura lill-Attur mill-Konvenut fid-dawl tal-principji fuq imsemmija, jrid jinghad, li hadd mill-partijiet ghall-kawza, ma hass il-htiega li jitqabbad stimatur ta' beni immobbli biex jistablixxi skont il-prezz tas-suq ta' meta sar il-bejgh, x'ghandu jkun it-tnaqqis fil-prezz. Hadd mill-Periti tal-partijiet ma ghamel l-icken accenn ghal dan l-aspett tal-kawza, hlief li l-Perit Aldo Caruana fic-certifikat minnu rilaxxjat (a` fol 14) jaghmel referenza ghal stima fl-ammont ta' LM2500 biex isiru x-xogholijiet rimedjali. Stima li tikkontrasta mhux ftit mal-ammonti li issemmew aktar tard fil-kawza (ara dokumenti a` fol 94 u fol 180 u 181).

26. Il-Qorti tinnota wkoll, li la fil-gravami u l-anqas fit-talbiet tac-Citazzjoni tal-Attur, ma qeghdha tkun attribwita xi xorta ta' mala fede lill-Attur. Ghalhekk, din il-Qorti ma tistax tapplika l-effetti tal-artikolu 1429(1) tal-Kodici Civili. Kull ma tista' taghmel il-Qorti hu, li tikkundanna lill-Konvenut jaghti lura lill-Attur, dik il-parti tal-prezz, li kieku dan tal-ahhar kien jaf bid-difetti fil-mument tal-bejgh u xorta ried jibqa' ghaddej bl-akkwist, kien jitlob li titnaqqas.

27. L-Attur qieghed jitlob li dan it-tnaqqis ghandu de minimo jikkorrispondi "ghall-ispiza involuta biex jitrangaw is-soqfa tal-imsemmi fond" (ara t-tieni

talba attrici a` fol 1 tergo). Il-Qorti pero' tosserva, li l-valuri li ssemmew biex giet rimedjata l-hsara kollha saru ex post facto ghall-iskoperta tad-difetti u **wara** li kien sar l-bejgh**.** Il-ligi, minn naha l-ohra, qed tipprospetta sitwazzjoni retroattiva, fis-sens, li ai fini tal-fissazzjoni ta' dik il-parti tal-prezz, li ghandha tintradd lura mill-bejjiegh lix-xerrej, tmur lura ghall-mument **qabel** il-bejgh.

28. Il-mistoqsija ghalhekk hi din: x'kien joffri l-Attur qabel il-bejgh, u cioe` bhala x-xerrej potenzjali, bhala prezz, kieku kien jaf bid-diffetti inkwistjoni u xorta ried jibqa' ghaddej bil-bejgh, fid-dawl, li l-prezz li xtara bih meta ma kienx jaf bihom, huwa dak ta' LM59,000? Il-Qorti konvinta, li l-Attur kien jistrieh fuq il-parir tal-Perit tieghu ta' dak iz-zmien u li fic-certifikat tieghu tad-9 ta' Frar 2005 tissemma' c-cifra ta' LM2500 b'relazzjoni ma' dawn id-difetti.

29. Ghalhekk, fid-dawl tal-principji fuq imsemmija, din il-Qorti tqis gust, li jsir tnaqqis fil-prezz ta' Lm2500 ekwivalenti ghal €5,834 u ghalhekk ser tillikwida l-parti mill-prezz li ghandu jintradd lura lill-Attur ghandu jkun fis-somma imsemmija.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant u ghar-ragunijet fuq imsemmija, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:-

Tichad l-eccezzjonijiet rimanenti tal-Konvenut u dan fid-dawl li l-ewwel eccezzjoni diga` giet deciza b'sentenza parzjali tat-2 ta' Marzu 2006.

Tilqa' l-ewwel talba attrici.

Tilqa' t-tieni talba attrici, b'dan, li ai fini ta' din it-talba qed tillikwida dik il-parti tal-prezz li l-Konvenut ghandu jirrifondi lill-Attur fl-ammont ta' elfejn u hames mitt Lira Maltija (Lm2500) ekwivalenti ghal hamest elf tmien mija u erbgha u tletin Ewro (€5834).

Tilqa' it-tielet talba attrici u tikkundanna lill-Konvenut ihallas lill-Attur is-somma hekk likwidata fit-tieni talba bl-imghaxijiet legali mill-presenti sal-pagament effettiv.

Spejjes tal-kawza a` karigu tal-Konvenut.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur