MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2003

Appell Civili Numru. 816/1997/1

Philip u Rita konjugi Chircop

Vs

Antonio Galea

Il-Qorti;

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-atturi, wara illi ppremettew illi permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Mejju 1994 huma xtraw

minghand il-konvenut mezzanin illum jismu “Sardinella” mibni fuq l-arja ta’ hdax-il garage, li jaghti fuq Triq il-Bjad, Naxxar, u dan versu l-prezz u termini hemm konkordati; illi ‘inter alia’ l-konvenut qua venditur iggarantixxa illi x-xoghol fuq il-fond de quo sar b’materjal ta’ kwalità tajba u skond l-arti u s-sengha; illi rrizultaw recentement konsenturi fis-saqaf tal-main bed-room tal-imsemmi fond u dan kif gie konstatat mill-Perit Italo Raniolo; illi ghalhekk il-fond de quo ma kienx tal-kwalità garantita u pattwita kontrattwalment u dan apparti l-lezjoni minhabba difett latenti fl-istess saqaf; illi l-konvenut gie msejjah biex jaghmel tajjeb ghad-difetti u ghad-danni huwa baqa’ inadempjenti; talbu ghaliex dik il-Qorti m’ghandhiex: (1) tiddikjara u tiddeciedi illi l-mezzanin “Sardinella”, Triq il-Bjad, Naxxar, mixtri mill-atturi mill-poter tal-konvenut ma kienx tal-kwalità garantita u inoltre kien affett minn difetti mohbija u li ghalihom l-istess konvenut huwa responsabbli; (2) tikkundanna lill-istess konvenut biex ihallas lura lill-atturi parti mill-prezz imhallas minnhom ghax-xiri tal-istess fond u dan in linea ta’ danni biex taghmel tajjeb ghad-difetti u ghal fatt illi l-fond ma kienx tal-kwalità garantita, okkorrendo bl-operat ta’ perit nominand; bl-interessi u bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-14 ta’ Novembru, 1996 u tal-ittri interpellatorji tad-9 ta’ Jannar 1997 u tal-11 ta’ Frar 1997 kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi, konfermata bil-gurament mill-attur Philip Chircop, u l-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:
1. Illi l-konvenut qua venditur tal-fond illum imsejjah “Sardinella” gewwa Triq il-Bajd, Naxxar, kien huwa wkoll li bena l-imsemmi fond u dan skond l-arti u s-sengha mehtiega;
2. Illi l-fond in vendita kien inbena b’materjal ta’ kwalità tajba, tant li l-materjal li ntuza kien ikkonfermat bhala wiehed ta’ kwalità gholja u tajba u dana minn socjetà indipendenti u awtorevoli f’dina s-sengha u cioè is-socjetà “Harrison & Company”;

3. Illi fil-fond imsemmi ghalhekk ma kien hemm ebda difetti mohbija;
4. Illi ghalhekk it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda kemm fil-fatt u kemm fid-dritt;
Bl-ispejjz kollha kontra l-atturi ngiunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut, u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut,ipprezentata fis-sebgha (7) ta' Frar, 2000, illi permezz taghha eccepixxa:
Illi in vista tad-digriet moghti mill-Prim Awla tal-Qorti Civili datat 3 ta' Jannar 2000 huwa jeccepixxi illi fix-xhieda tal-attur moghtija minnu fis-seduta tat-23 ta' Lulju 1999, l-attur xehed li huwa kien jaf bid-difett mertu tac-citazzjoni f'Jannar 1996. Illi c-citazzjoni odjerna giet intavolata fl-14 ta' April 1997 u kwindi t-talbiet tal-attur (*sic*) huma preskritti ai termini tal-art. 1431 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;
Rat is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-wiehed u tletin (31) ta' Mejju, 2000 illi permezz taghha l-Qorti, filwaqt illi cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, laqghet it-talbiet attrici; ddikjarat u ddecidiet li l-mezzanin "Sardinella", Triq il-Bjad, Naxxar, mixtri mill-atturi minghand il-konvenut ma kienx tal-kwalità garantita u inoltre kien affett minn difetti mohbija u li ghalihom l-istess konvenut huwa responsabbli; u ikkundannat lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' Lm2,058.28 bhala parti mill-prezz imhallas minnhom ghax-xiri tal-istess fond u in linea ta' danni biex taghmel tajjeb ghad-difetti u ghal fatt li l-fond ma kienx tal-kwalità garantita; bl-imghax u bl-ispejjez kontra l-konvenut, u dana wara illi kkonstatat u kkunsidrat hekk:

"KONKLUZZJONIJIET TAL-PERIT TEKNIKU
"Il-perit tekniku nominat minn dina l-Qorti wasal ghall-konkluzzjoni li r-responsabilità tad-difetti in kwistjoni hija kollha tal-konvenut li naqas li jahdem u jibni dan il-bini skond kif titlob is-sengha u l-arti u naqas li jiehu parir u jimxi taht id-direzzjoni tal-perit inkarigat mill-fond u hekk tefa r-responsabilità kollha fuq spallejh.

"Hu kien ha d-decizjoni kif kellu jsir is-saqaf tal-kamra tas-sodda u kien iddecieda l-hxuna tas-slab tal-concrete, ir-reinforcement necessarju u kif dan kellu jitpogga u ghalhekk huwa l-istess konvenut li jrid jaghmel tajjeb ghal hsarat li qed isofru l-atturi.
"Il-konvenut ghalhekk irid ihallas lura lill-atturi parti mill-prezz imhallas minnhom ghax-xiri tal-fond Sardinella, Triq il-Bjad, Naxxar, u cioè Lm2058.28 (Ara Dok C a fol 51).

"KONSIDERAZZJONIJIET
"Il-konvenut issottometta illi mis-somma likwidata mill-perit ghandhom jitnaqqsu Lm500 billi l-atturi qatt ma ilmentaw minn xi hsarat fil-kamra tal-banju.
"Dwar dana l-punt, ghalkemm fil-premessi tac-citazzjoni jirrizulta li l-atturi ndikaw biss hsara fil-kamra tas-sodda, izda rrizulta mill-provi (ara xhieda tal-attur u tal-Perit Ebejer) li l-konsenturi zviluppaw f'diversi kmamar izda l-aktar perikolanti kienet il-kamra tas-sodda. Fic-citazzjoni l-atturi talbu li jigi dikjarat li l-mezzanin mixtri mill-atturi minghand il-konvenut ma kienx tal-kwalità garantita u kien fih difetti mohbija. Ghalhekk kif inhi impostata c-citazzjoni tkopri anke l-konsenturi l-ohrajn li zviluppaw fil-kmamar l-ohra.
"Il-konvenut issottometta wkoll li l-atturi ma kienux ivverifikaw qabel xtraw jekk kienx hemm difetti jew le fil-post. Inoltre ma ngiebet ebda prova li d-difetti fil-proprjetà in kwistjoni kienu mohbija.
"Skond id-dottrina *il vizio è 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 è occulto … Chi vuole comprare una casa deve, se non conosce egli stesso le costruzioni, ricorrere ai consigli di un architetto; e non potrà invocare la sua inabilità, la sua ignoranza per far sciogliere la vendita per vizi o difetti che egli non ha visti, ma che niente nascondeva. L'ignoranza del compratore non sarebbe dunque sufficiente perchè il vizio fosse considerato come occulto rispetto a lui, se era apparente per una persona che conosce le cose di cui si tratta.*
"Il vizio sarebbe occulto se non potesse essere avvertito che per mezzo d'un lavoro che non s'usa fare per

ezempio togliendo i solai e abbattendo i soffitti, per conoscero lo stato delle travi e delle pietre di sostegno. Ma non si usa fare tali deterioramenti quando si visita una casa per comprarla. In questo caso il vizio sarebbe occulto perche sfuggirebbe agli occhi delle persone attente e pratiche.

"Illi fil-kaz in ezami ma jirrizultax li l-atturi qabdu perit biex jezamina l-post qabel ma huma ddecidew li jixtruh. Kien wara li dehru konsenturi djagonali u li kienu qed isiru aktar gravi li l-attur iddecieda li jkellem perit. Anke f'dan l-istadju meta l-attur tkellem mal-konvenut dan kien qabbad lil min jaghmel hammer test u r-rizultat ta' dana t-test kien posittiv. Ghall-konvenut il-post ma kienx fih difetti. Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi fuq il-provi prodotti li d-difett kien mohbi meta l-atturi xtraw il-post u li anke kieku qabdu perit f'dak l-istadju d-difett ma kienx jigi skopert jekk mhux b'testijiet xjentifici li mhux soltu jsiru meta wiehed jixtri dar. Id-difett hareg wara li l-atturi xtraw il-post.

"L-atturi [*recte* Il-konvenut] ssottomettew ukoll li l-atturi kien skadielhom iz-zmien biex jintavolaw ic-citazzjoni [art 1431(1) Kap 16] cioè sena mid-data tal-kuntratt fil-kaz ta' immobbli, Jekk wiehed jiehu t-terminu minn meta l-attur induna bid-difetti, li skond hu kien Jannar 1996, anke f'din l-ipotesi, it-terminu kien ghadda wkoll.

"It-terminu fl-artikolu 1431(2) tal-Kap 16 biex ix-xerrej ikun jista' jgib 'il quddiem l-azzjoni tieghu jibda jiddekorri minn dakinhar li seta' jkun jaf u jikxef dan id-difett. Id-dies scientiae ma hux dak li fih tigi notata jew riskontrata irregolarità imma hu invece dak li fih jigi definittivament accertat id-difett (Vol XLVII p 1 p 556).

"Gie insenjat ukoll li b'dana kollu hemm punt fiz-zmien li fih l-izvilupp progressiv tal-vizzju jista' jinghad li jkun lahaq effett kumulattiv li ghandu ragjonevolment jgharraf lix-xerrej bl-ezistenza tieghu u minn dak il-punt jibda jitqies iz-zmien tal-azzjoni jew inazzjoni tal-istess xerrej ghall-finijiet tal-artikolu 1431 (Florian vs Desira App Kumm 9/6/69 u App Buttigieg vs Zammit 7/10/97).

"Fil-kaz in ezami l-attur induna li kien hemm konsenturi f'Jannar 1996 u dawn kienu favur ix-xibka u ksihom imma wara regghu tfaccaw aktar konsenturi u dina d-darba kienu djagonali u gravi. Ghalhekk kellem lil Perit Ebejer li kien inkarigat mill-kostruzzjoni tal-mezzanin u billi dana

kien qallu li l-konvenut ma kienx kompla jikkonsultah, hu qabbad a spejjez tieghu lil Perit Raniolo li fit-tlieta w ghoxrin (23) ta' Dicembru 1996 iccertifika definittivament l-esistenza tad-difett. Imbaghad billi l-konvenut ma riedx isewwi, l-attur ipprezenta c-citazzjoni fl-erbatax (14) ta' April 1997. Ghalhekk il-Qorti tiddeciedi li t-terminu beda jiddekorri minn meta l-accertament tad-difett gie determinat mill-Perit Raniolo f'Dicembru 1996 cioè qabel ma ddekorriet is-sena prevista fil-ligi."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenut illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet hemm esposti, talab illi s-sentenza appellata tigi revokata, imhassra u annullata u illi jintlaqghu l-eccezzjonijiet tal-konvenut appellant, bl-ispejjez kontra l-appellant (*sic*);

Rat ir-risposta ta' l-appell ta' l-atturi appellati illi biha, ghar-ragunijiet hemm esposti, issottomettew illi l-appell interpost mill-konvenut ghandu jigi rigettat, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu;
Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji tal-konvenut kontra s-sentenza appellata huma tnejn (2), u cioè:
(1) illi l-eccezzjoni ulterjuri tieghu illi l-azzjoni attrici hija preskritta *ai termini* ta' l-atikolu 1431 tal-Kodici Civili ma kellhiex tigi michuda; u
(2) illi l-ammont likwidat mill-ewwel Qorti *ai fini* ta' l-akkoljiment tat-tieni (2) talba attrici jinkludi s-somma ta' hames mitt lira (Lm500) illi ma messha qatt giet inkluza ghaliex din tirreferi ghal hsarat fil-kamra tal-banju tal-fond in kwistjoni meta, fil-kliem testwali tar-rikors ta' appell: "Jidher car kemm fic-citazzjoni kif ukoll fix-xhieda moghtija mill-atturi illi huma qatt ma talbu hlas ghal xi danni allegatament sofferti."

Ikkunsidrat:

Illi dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi kollha prodotti, taqbel pjenament mal-konkluzjoni raggjunta fis-sentenza appellata illi t-terminu ta' sena kontemplat mill-artikolu 1431 tal-Kodici Civili - invokat mill-konvenut fl-eccezzjoni ulterjuri tieghu in ezami - beda jiddekorri f'Dicembru, 1996 meta, *tramite* c-certifikat rilaxxjat mill-Perit Italo Raniolo (ara dokument a fol. 10 tal-process), gie accertat illi l-fond in kwistjoni kien affett minn difetti mohbija. Dan konstatat, la darba l-att ta' citazzjoni odjern gie intavolat fl-erbatax (14) ta' April, 1997 (u mhux 1998, kif jinghad fir-rikors ta' appell), l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut giet gustament respinta mill-ewwel Qorti u, konsegwentement, l-ewwel (1) aggravju tal-konvenut huwa infondat;

Ikkunsidrat:
Illi dina l-Qorti m'ghandhiex wisq xi tghid dwar it-tieni aggravju tal-konvenut. Infatti, jirrizulta illi waqt it-trattazzjoni tal-kawza fil-prim' istanza il-konvenut kien già ghamel sottomissjoni illi tidher identika ghal dan l-aggravju, u dina l-Qorti taqbel ma' dak illi jinghad fir-rigward f'dik il-parti tas-sentenza hawn riprodotta:
"*Il-konvenut issottometta li mis-somma likwidata mill-perit ghandhom jitnaqqsu Lm500 billi l-atturi qatt ma ilmentaw minn xi hsarat fil-kamra tal-banju.*
"*Dwar dana l-punt, ghalkemm fil-premessi tac-citazzjoni jirrizulta li l-atturi ndikaw biss hsara fil-kamra tas-sodda, izda rrizulta mill-provi (ara xhieda tal-attur u tal-Perit Ebejer) li l-konsenturi zviluppaw f'diversi kmamar izda l-aktar perikolanti kienet il-kamra tas-sodda. Fic-citazzjoni l-atturi talbu li jigi dikjarat li l-mezzanin mixtri mill-atturi minghand il-konvenut ma kienx tal-kwalità garantita u kien fih difetti mohbija. Ghalhekk kif inhi impostata c-citazzjoni tkopri anke l-konsenturi l-ohrajn li zviluppaw fil-kmamar l-ohra*."

Illi, ghalhekk, anqas it-tieni aggravju tal-konvenut ma jimmerita illi jigi akkolt;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjes ta’ din l-istanza jigu sopportati kollha mill-konvenut appellant.

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