MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2004

Appell Civili Numru. 1008/1991/1

Hassouna Ben Ahmed sive Antonio Guiga

v.

Albert Frendo u Mario Spiteri

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Ottubru 1991 l-attur ippremetta illi b'kuntratt tat-12 ta' Ottubru 1990 (Dok A) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri huwa akkwista minghand il-konvenuti d-dar b'garage maghha minghajr numru pero` ggib l-isem ta' St. Rita qabel maghrufa Albvic f'F.M. Ferretti Street, B'bugia, liema dar u garage huma attigwi u jmissu mil-grigal mat-triq u mill-majjestral u lbic ma' proprjeta` ta' Qajjenza Limited; illi sussegwentement huwa induna b'difetti mohbija kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Joseph Huntingford (Dok B); illi dawn id-difetti mohbija jikkonsistu fil-fatt illi m'hemmx kontrabejt u l-hajt divizorju u x-xellug hu mzaqqaq lejn in-naha ta' barra b'mod li kontra dik il-parti mzaqqa kien hemm borg gebel u terrapin mixhut bl-addocc u kif ukoll ghal ragunijiet ohra kif rizultanti mill-fuq imsemmi rapport; illi dan il-fatt jiddiminwixxi notevolment il-valur ta' l-istess fond; illi l-attur ma kienx ihallas dak il-prezz kif indikat fil-kuntratt li kieku kien jaf b'dawn id-difetti latenti; ghalhekk l-attur talab li dik il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddecidi illi l-fond u l-garage bl-isem St. Rita f'F.M. Ferretti Street, B'bugia huwa milqut minn difetti latenti;
2. tillikwida permezz ta' periti nominandi dik il-bicca mill-prezz li l-attur kien ihallas inqas li kieku kien jaf bid-difetti redibitorji, liema somma ghandha tkun almenu tikkorrispondi ghall-ispiza involuta biex jitranga l-fond imsemmi;
3. tikkundanna lill-konvenuti biex jirrimborzaw lill-attur dik is-somma hekk likwidata bhala d-differenza tal-prezz li l-istess attur ma kienx ihallas lill-konvenuti li kieku kien jaf bid-difetti fuq imsemmija kif fuq intqal.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-5 ta' Settembru 1991, bl-ingunzjoni tal-konvenuti u b'riserva ta' kull azzjoni ta' danni spettanti lill-attur.

B'nota pprezentata fit-18 ta' Ottubru, 1991 l-konvenuti eccepew:-

1. Illi qabel xejn il-gudizzju mhux integru peress illi trid tigi mharka ukoll Lohumbus Corporation Limited li hi parti fil-kuntratt u b'hekk il-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.
2. Illi l-fond in kwistjoni ma kien fih ebda difetti latenti.

3. Illi t-talbiet attrici huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fil-ligi.
4. Illi l-bejgh sar tale quale.

Is-sentenza appellata.

Qabel xejn jigi rilevat li b'sentenza parzjali moghtija fl-24 ta' Frar 1992 il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti dwar nuqqas ta' integrita` tal-gudizzju. Minn dik is-sentenza ma kienx sar appell u lanqas ma qieghed isir appell minnha fir-rikors odjern.

Bis-sentenza tad-9 t'April 1999 li kkunsidrat il-meritu, il-Prim Awla tal-Qorti Civili, cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u fl-akkoljiment tat-talbiet attrici qalet "*li l-fond mixtri mill-attur minghand il-konvenuti kien milqut b'difetti mohbija li naqsu l-valur tieghu; ghalhekk ghandu jsir tnaqqis ta' erbat elef lira (LM4,000) fil-prezz imhallas, u tikkundanna lill-konvenuti jroddu erbat elef (LM4,000) lill-attur."* Il-konvenuti gew ukoll ikkundannati jhallsu l-ispejjez gudizzjarji kollha.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza tad-9 t'April, 1999 u b'rikors ipprezentat fid-29 ta' April, 1999 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti thassar, tirrevoka u tikkancella s-sentenza fuq imsemmija u filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenut(i) tichad it-talbiet attrici jew alternattivament tnaqqas is-somma likwidata ai fini tat-talbiet attrici.

Fir-risposta tieghu l-attur talab li s-sentenza appellata tigi kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti billi, kif gie sottomess mill-istess attur:
"*Il-Qorti waslet ghall-konkluzzjoni ibbazata fuq perizja teknika li d-difetti jezistu u li kienu mohbija. Ikkonkludiet wara li qieset il-prezz miftiehem bejn il-partijiet u l-gravita` u l-entita` tad-difetti illi t-tnaqqis fil-prezz kellu jkun ta' LM4,000.*
"Il-konvenut (recte konvenuti) ma gab ebda raguni la teknika u lanqas legali ghaliex din is-somma ghandha titnaqqas u dana ghaliex l-Ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza taghha kienet konfortata b'parir espert tal-perit

appuntat li mhux biss sema' x-xhieda izda mar fuq il-post, ra' b'ghajnejh u ghamel l-indagini kollha biex jasal ghall-konkluzzjoni li wasal."

Dan premess, l-attur ghamel is-segwenti osservazzjoni:-
"*Sakemm ma perit tekniku jasal ghall-konkluzzjonijiet manifestament illogici jew kontra l-buon sens, il-Qorti m'ghandhiex tiddisturba l-konkluzzjonijiet raggunti minnu. Fil-kaz odjern wara li l-Ewwel Onorabbli Qorti qieset bir-reqqa r-relazzjoni studjata u mill-izjed erudita u dettaljata tal-periti appuntati certament ma ghandhiex tiddeciedi li fil-konkluzzjonijiet taghhom il-periti b'xi mod waslu ghall-konkluzzjonijiet zbaljati jew illogici, jew kontra l-buon sens ..."*

Fis-sentenza appellata nsibu li l-qorti ta' l-ewwel grad qabel xejn ikkunsidrat ir-raba' eccezzjoni tal-konvenuti fejn qieghed jinghad li l-bejgh kien sar "tale quale" u ghalhekk minghajr garanziji. F'dan ir-rigward l-ewwel qorti qalet hekk:-
"Il-fatti rilevanti ta' dan il-kaz huma dawn:
B'kuntratt tat-12 ta' Ottubru 1990 il-konvenuti flimkien kienu bieghu lill-attur id-dar b'garage maghha f'Birzebbuga, Triq F.M. Ferretti, bla numru u jisimha St. Rita, qabel maghrufa Albvic. Il-kuntratt ighid, fost hwejjeg ohra, illi l-fond kien qed jinbigh tale quale.
Xi zmien wara li xtara, l-attur ra xi difetti fil-fond, u ghalhekk qabbad lill-Arkitett Joseph Huntingford biex jara l-post. Fis-16 ta' Gunju 1991 il-perit hareg rapport li fih ighid li sab dawn id-difetti:-
1. hajt li jifred il-fond minn bicca art mhux mibnija huwa mzaqqaq 'il barra, u l-pedament ta' dan il-hajt ukoll huwa mzaqqaq; u
2. *il-bejt ma fihx kontro-bejt, u ghandu biss qoxra rqiqa ta' siment fuq it-torba; minhabba f'hekk dahal l-ilma u bdew johorgu rqajja' ta' umdita` fis-saqaf.*
Waqt is-smigh tal-kawza l-attur semma zewg difetti ohra li hu ra fil-post wara li kien xtrah:
3. il-bir ma kellux mnejn johrog l-ilma zejjed (overflow) u kien mibni fuq il-pedamenti tad-dar; u
4. *hemm hsara f'xi katusi.*

Kif sewwa qalu l-periti gudizzjarji, biex il-konvenuti jwiegbu ghal dawn id-difetti, iridu jkunu difetti li nholqu qabel ma jkun sar il-bejgh, izda jridu jkunu mohbija, ghax il-bejjigh ma jwegibx ghal difetti li jidhru u li x-xerrej seta' jsir jaf bihom wahdu.
Ghalkemm ix-xerrej ghandu, qabel jixtri, jara l-post bil-ghaqal ta' bonus paterfamilias – caveat emptor – ma hix mehtiega diligenza oghla minn hekk, u lanqas ma hu mehtieg li x-xerrej jiehu l-parir ta' bniedem tas-sengha qabel jixtri:
".........meta l-ligi qalet li d-difetti li jkunu jidhru x-xerrej seta' jsir jaf bihom wahdu fil-waqt tal-kuntrattazzjoni jew tar-ricezzjoni tal-haga mibjugha, riedet tghid li l-kumpratur bil-mezzi personali tieghu seta' jinduna bihom, u mhux li seta' jinduna bl-istess difetti bl-ghajnuna ta' espert, ghaliex il-ligi ma setghetx riedet li kull min jixtri ikollu l-ghajnuna jew parir ta' persuni teknici ......" (Carmelo Bezzina et vs Gio Maria Bonnici et Qorti Civili Prim'Awla 10 ta' Lulju 1950, Vol.XXXIV-II-612,615 et sequitur).
B'mod generali, jidher li l-attur tassew mexa bil-ghaqal ta' bonus paterfamilias meta mar jara l-fond qabel xtrah. Dan johrog mix-xiehda tal-konvenuti stess:
"Il-kompratur kien daqsxejn fitt u ried jara d-dar kollha minn gewwa u minn barra. Kont dawwartu d-dar kollha bil-bejt b'kollox u anke dawwartu mad-dar kollha jara l-hitan".
Il-konvenuti qeghdin ighidu, izda, fir-raba' eccezzjoni taghhom, li l-attur helishom mir-responsabbilita` ghal difetti li ma jidhrux billi l-bejgh sar bil-patt tale quale. Kif sewwa qalu l-periti gudizzjarji, il-kliem tale quale ma jehlisx lill-bejjigh minn din ir-responsabbilita`. Biex ix-xerrej jitqies li jkun irrinunzja ghad-drittijiet tieghu taht il-garanzija kontra d-difetti, il-ftehim irid ikun fi kliem espress u univoku. (G. Mercieca vs Emm. Zammit – Kummerc – 30/3/78). *Li l-partijiet ma kellhomx dan il-hsieb meta stipulaw il-ftehim jidher mix-xiehda tal-konvenut Albert Frendo, wiehed mill-bejjiegha, li qal li l-hsieb kien biss li l-bejjiegha jehilsu minn responsabbilita` ghal difetti li jidhru:*
"Fil-fatt qghadt attent li fil-kuntratt nizzilt tale quale biex nikkaverja (sic) ghad-difetti manifesti li kien hemm".
L-eccezzjoni hija ghalhekk michuda."

In segwitu ghal dan l-ewwel Qorti ghaddiet biex tezamina wiehed wiehed id-difetti li sabu l-periti biex jigi determinat, dwar kull wiehed minnhom, "*jekk hemmx l-elementi mehtiega biex il-konvenuti jwiegbu bi tnaqqis fil-prezz.*" Minn dan l-ezercizzju nstab li t-talba attrici kienet gustifikata fir-rigward tad-difetti kollha u cioe` li l-kontro-bejt, il-hajt imzaqqaq, il-hsara fil-katusi u anke l-hsara fil-bir kienu difetti okkulti li konsegwentement kienu jiggustifikaw l-akkoljiment tat-talba attrici. Dik il-qorti ghalhekk, "*wara li qieset il-prezz miftiehem bejn il-partijiet, u l-gravita` u l-entita` tad-difetti, u wara li rat ir-rapport tal-periti gudizzjarji,*" akkordat tnaqqis fil-prezz fl-ammont ta' LM4,000.

L-appell tal-konvenuti huwa bazikament msejjes fuq zewg aggravji u cioe`

a) Li t-talbiet attrici ma kellhomx jintlaqghu in kwantu d-difetti lamentati jew ma kienux okkulti jew kienu inezistenti.

b) Li l-ewwel qorti kien messha hadet in konsiderazzjoni r-riduzzjoni fil-prezz waqt il-kontrattazzjoni.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

L-ewwel qorti waslet ghall-konkluzzjonijiet dwar l-ezisentenza tad-difetti lamentati fuq ir-rapport tal-periti legali mahluf fl-udjenza tas-16 ta' Ottubru, 1998. Ghal dan ir-rapport kienet saret oggezzjoni da parti tal-konvenuti li b'nota tad-19 ta' Ottubru, 1998 talbu n-nomina ta' periti addizzjonali. Din it-talba izda giet irtirata fl-udjenza tas-27 ta' Novembru 1998 wara li l-istess konvenuti kienu pprezentaw nota ta' kritika ghar-rapport peritali.

Issa l-gurisprudenza hija konkordi li l-espressjoni ta' opinjoni teknika minn perit jew periti mahtura mill-Qorti tikkostitwixxi prova fl-atti u li ghalkemm il-qorti mhux marbuta li taccetta l-konkluzzjonijiet tal-periti kontra l-konvinzjoni taghha nfisha, jrid jkun hemm ragunijiet serji sabiex ma taghmilx dan. F'dan ir-rigward hija interessanti l-osservazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell Inferjuri Civili fis-sentenza moghtija fl-1 ta' Marzu, 1994 fil-kawza

Marion Bonnett vs Mary Lewis (Imhallef G. Mifsud Bonnici) li *“sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serji ta’ piz tali li jinducuha li tissostiwixxi l-gudizzju taghha ghal dak tat-tekniku, dan ma taghmlux.*”
Din l-istess qorti, kif diversament komposta, fis-sentenza tat-23 ta’ Gunju, 1967 fil-kawza fl-ismijiet “Giswarda Bugeja et vs Emanuele Muscat et” qalet li ”*Ghalkemm il-Qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzzjonijiet peritali kontra l-konvinzjoni taghha nnfisha, u l-konkluzzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrollabbli mill-gudikant, b’dana kollu il-“gudizio dell’ arte” espressa mit-tekniku ma jistghux u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta’ talba ghan-nomina ta’ periti addizjonali, jigi skartat facilment ammenokke ma jkunx jidher soddisfacentement illi l-konkluzzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli.*”

Illi din il-Qorti tabbraccja dawn il-principji u wara li ezaminat bir-reqqa l-provi prodotti ma jirrizulta ebda raguni ghala ghandha tiddisturba l-konkluzzjoni ta’ l-ewwel qorti dwar l-ezistenza tad-difetti, liema konkluzzjoni hija bazata fuq ir-rapport dettaljat u erudit tal-periti minnha mqabbda. Minn dan jidher li dik il-parti ta’ l-ewwel aggravju ta’ l-appellanti li tikkoncerna l-ezistenza o meno tad-difetti lamentati mill-attur, mhux gustifikata u ghalhekk qed tigi michuda.

Ikkunsidrat is-sottomessjoni ta’ l-appellanti rigwardanti l-elementi mehtiega sabiex azzjoni estimatorja, bhal ma hija l-azzjoni odjerna, tirnexxi u cioe` li d-difetti ma jkunux jidhru u li x-xerrej ma setax isir jaf bihom wahdu. F’dan ir-rigward din il-Qorti, a skans ta’ ripetizzjoni, taghmel referenza ghal dak li gie rilevat fis-sentenza appellata dwar il-grad ta’ attenzjoni ezercitat mill-istess attur qabel ma kkuntratta mal-konvenuti – tant hu hekk li l-istess konvenuti iddeskrivew lill-attur bhala “*daqsxejn fitt u ried jara d-dar kollha minn gewwa u minn barra.*” Din l-attitudini ta’ l-attur qabel l-akkwist tissodisfa l-grad ta’ l-attenzjoni rikjesta minn kull akkwirent u li, konsegwentement, ixxejjen l-eccezzjoni ta’ l-istess konvenuti. Infatti jirrizulta li d-difetti kienu tali li, anke bl-

aktar attenzjoni, persuna li ma tkunx teknika difficli li tinduna bihom waqt ezami tal-fond. Mhux hekk biss, talli fil-kaz tal-hajt imzaqqaq il-materjal poggut ma’ l-istess hajt kien jahbi dan id-difett. Dan l-aggravju ghalhekk ukoll mhux gustifikat.

Dwar it-tieni aggravju din il-Qorti tikkondividi l-konkluzzjoni ta’ l-ewwel qorti li r-riduzzjoni fil-prezz waqt it-trattativi ma ghandu jkollu ebda rifless fuq l-ammont eventwalment dikjarat bhala dovut lill-attur u dana billi dik ir-riduzzjoni qatt ma setghet inghatat minhabba d-difetti meritu tal-kawza in kwantu, f’dak l-istadju, l-attur lanqas biss kien jaf b’dawn id-difetti. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez kontra l-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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