10 ta' Diċembru, 1993

Imħallef: –

Onor. Anton Depasquale B.A., LL.D.

Charles Dimech

versus

Susan Margaret Earle *noe*

Azzjoni Aestimatorja – Difetti Moħbija – Rifużjoni tal-Prezz – Gravità tad-Difetti

L-azzjoni estimatorja kkontemplata fil-Kodiċi Ċivili tiġi mill-garanzija li biha l-bejjiegħ hu obbligat jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa illi jagħmluha mhux 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 kieku kien jaf bihom.

Biex ikun hemm lok għall-azzjoni bbażata fuq dik il-garanzija, jeħtieġ illi d-difett ikun ta' ċerta gravità relattivament għall-ħaġa mibjugħa u għall-prezz imħallas għaliha. Il-Qorti trid tkun sodisfatta illi d-difett lamentat kien inaqqas talment il-valur tal-fondi mixtrija illi kieku l-attur kien jaf bih, jew ma kienx jixtrihom affattu jew kien joffri għalihom prezz anqas.

Il-Qorti: –

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, wara illi ppremetta illi fl-14 ta' Mejju, 1990 l-attur xtara l-fond numru tmienja u għoxrin (28), Capuchins Street, Ħaż-Żabbar mingħand l-assenti Peter Earle versu l-prezz ta' ħmistax-il elf lira (Lm15,000) u taħt il-kondizzjonijiet l-oħra kollha illi jirriżultaw mill-kuntratt relattiv;

Illi fil-fond mixtri mill-attur fuq imsemmi l-istess attur sab difatti ta' tali natura illi jnaqqsu daqshekk il-valur ta' l-imsemmi fond b'mod illi l-attur ma kienx jixtri l-fond jew kien joffri prezz inqas kieku kien jaf b'dan id-difetti;

Illi għalhekk l-attur huwa intitolat skond il-liġi jistitwixxi

din l-azzjoni stimatorja;

Talab għaliex m'għandhiex din il-Qorti għar-raġunijiet premessi:

1. Tiddikjara illi l-fond fuq imsemmi, 28, Capuchins Street, Ħaż-Żabbar fih difetti illi jnaqqsu daqshekk il-valur tiegħu illi l-attur ma kienx jixtri l-fond jew kien joffri prezz inqas kieku kien jaf bihom;

2. Tillikwida s-somma dovuta lill-attur bħala l-biċċa tal-prezz li għandha tintradd lilu mill-konvenuti *nomine* skond il-liġi fis-somma ta' tliet mija u sittin lira (Lm360) jew somma verjuri llikwidata prevja okkorendo b'opera ta' periti u esperti nominandi;

3. Tikkundanna lill-konvenut iħallas lill-attur is-somma ta' tliet mija u sittin lira (Lm360) jew dik is-somma verjuri llikwidata minn din il-Qorti u dovuta lill-attur kif fuq ingħad;

Bl-imgħax legali u bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-mandat kawtelatorju ta' sekwestru ta' l-20 ta' Lulju, 1990 kontra l-konvenuti *nomine illi huma minn issa inġunti għas-subizzjoni*;

B'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-attur;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda ta' l-attur;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, fil-kwalità tagħha premessa, illi biha eċċepiet:

Omissis;

Illi t-talbiet ta' l-attur huma infondati għaliex il-proprjetà in kwistjoni ġiet mibjugħa bil-prezz ta' ħmistax-il elf (Lm15,000) minħabba l-istat tiegħu. L-attur u martu marru mill-inqas tnax-il darba biex jaraw il-post in kwistjoni u l-attur kien jaf ben tajjeb l-istat tal-post;

3. Illi l-attur kien jaf ben tajjeb qabel ma xtara d-dar illi x-xogħol ta' l-elettriku u x-xogħol kollu ta' renovazzjoni kien sar għoxrin sena qabel. Il-post in kwistjoni ma kien fih ebda difetti li ma jidhrux *ai termini* tal-liġi;

Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuta *nomine;*

Omissis;

Rat id-digriet tat-tlieta (3) ta' Mejju, 1991 illi bih l-Arkitett u Inġinier Ċivili David Pace ġie nnominat Perit Tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet ta' l-attur, wara illi jieħu konjizzjoni ta' l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-konvenuta *nomine,* sabiex jagħmel l-osservazzjonijiet illi għandhom x'jaqsmu mal-każ;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Illi mhux ikkontestat bejn il-kontendenti illi l-attur xtara mingħand l-assenti Peter Earle, illi għalih f'din il-kawża qed tidher il-konvenuta Susan Margaret Earle, il-fond numru tmienja

u għoxrin (28), Capuchins Street, Ħaż-Żabbar, permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace fl-erbatax (14) ta' Mejju, 1990;

L-attur intavola l-kawża odjerna fit-tlieta (3) ta' Awissu, 1990, u fiha qed jallega illi l-fond meta xtraħ kien fih, fil-kliem testwali ta' l-att ta' ċitazzjoni, ".... difetti ta' tali natura illi jnaqqsu daqshekk il-valur ta' l-imsemmi fond b'mod illi l-attur ma kienx jixtri l-fond jew kien joffri prezz inqas kieku kien jaf b'dan id-difett;

L-attur, imbagħad, jiddikjara ċar u tond illi huwa qed jeżerċita l-"*actio aestimatoria*". Din l-azzjoni hija kkontemplata mill-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili, illi jagħmel riferenza għall-artikoli 1424 u 1426 ta' l-istess Kodiċi Ċivili;

Ikkunsidrat;

Illi l-għaref Perit Tekniku kkonkluda illi meta sar il-bejgħ imsemmi kien hemm difett serju fis-sistema ta' l-elettriku, u jżid jgħid hekk:

"....Dan id-difett kien moħbi għaliex ma setax jinkixef ħlief permezz ta' provi illi normalment ma jsirux meta post ikun qed jinbiegħ....";

Omissis;

Imbagħad, l-Għaref Perit Tekniku qal hekk:

"L-esponent jidhirlu illi m'huwiex possibbli illi l-ħsara tissewwa għaliex il-'*conduit*' u anke l-'*wires*' iridu jinbidlu kollha.

Għalhekk wara illi għamel il-verifiki tiegħu dwar in-numtru ta' '*points*' li fiha s-sistema eżistenti, kif ukoll ikkunsidra li hemm aktar diffikultà min-normali sabiex tiġi istallata sistema ġdida bil-ħitan wesgħin li hemm, l-esponent jillikwida l-valur tax-xogħlijiet ta' rimpjazzament fl-ammont ta' Lm300'';

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenuta fin-nota ta' kritika tagħha għar-rapport peritali ssottomettiet, fost affarijiet oħra, illi l-artikolu 1424 tal-Kodiċi Ċivili jfisser illi biex ikun hemm lok għall-azzjoni estimatorja jeħtieġ illi d-difett ikun ta' ċerta gravità relattivament għall-ħaġa mibjugħa u għall-prezz imħallas għaliha, u, in sostenn ta' din is-sottomissjoni tagħha, il-konvenuta għamlet riferenza għas-sentenza tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju, 1959 ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Ċivili) fil-kawża fl-ismijiet "Vincenza Scicluna *vs* George Azzopardi noe" (Vol. XLIII, P. 1, p. 317);

F'din is-sentenza l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell qalet hekk:

"... ..Din l-azzjoni hi dik estimatorja kkontemplata fl-art. 1477 (illum l-artikolu 1427) tal-Kodiċi Ċivili b'riferenza għall-art. 1474 (illum l-artikolu 1424). Din l-azzjoni, bħal dik redibitorja, tiġi mill-garanzija li biha 'l-bejjiegħ hu obbligat' – kif jgħid l-art. 1474 – 'jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhurx tal-ħaġa mibjugħa illi jagħmluha mhux 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, kieku kien jaf bihom'. Dan juri, kif ifissru wkoll il-kommentaturi ta' kodiċijiet li minnhom ittieħdet id-disposizzjoni tal-liġi tagħna, illi, biex ikun hemm lok għall-azzjoni bbażata fuq dik il-garanzija, jeħtieġ

illi d-difett ikun 'ta' ċerta gravità' relattivament għall-ħaġa mibjugħa u għall-prezz imħallas għaliha. .....Il-Qorti trid tkun sodisfatta illi d-difett lamentat kien inaqqas 'talment' il-valur tal-fondi mixtrija illi, kieku l-attriċi kienet taf bih, jew ma kinitx tixtrihom affattu, jew kienet toffri għalihom prezz anqas'';

L-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, imbagħad eżaminat iċ-ċirkostanzi tal-każ illi kellha quddiemha, fosthom illi l-fondi nxtraw bil-prezz ta' Lm1800, illi d-difett lamentat kien jirrigwarda l-kwalità inferjuri tal-madum, illi l-madum kif kien seta' *jibqa' jintuża għal xi ftit snin, u illi kieku l-madum kellu* jinbidel kienet tintefaq is-somma ta' Lm30, u kkonkludiet illi f'dawk iċ-ċirkostanzi ''.....ma jirrikorrix il-vizzju redibitorju kif rikjest mil-liġi biex ikun hemm lok għall-azzjoni esperita mill-attriċi.....'' għaliex l-attriċi, f'dawk iċ-ċirkostanzi, xorta waħda kienet takkwista l-fondi u ma kienx jagħmel differenza għall-prezz kieku meta xtrat kienet taf illi ''.....kien *ikollha* bżonn tagħmel l-ispiża, relattivament żgħira ħafna in proporzjon tal-prezz kollu, biex tbiddel il-madum'';

Fil-każ odjern, hemm ċirkostanzi simili għal dawk illi kien hemm fil-kawża l-oħra, prinċipalment il-fatt illi l-ispiża meħtieġa biex jiġi rrimedjat id-difett hija relattivament żgħira ħafna in proporzjon tal-prezz kollu. Infatti, mentri fil-każ l-ieħor il-prezz biex jiġi rimedjat id-difett jirrappreżenta wieħed punti deċimali sitta sitta fil-mija (1.66%) tal-prezz kollu (Lm30 fuq Lm1m1800) fil-każ odjern il-proporzjon huwa ta' tnejn fil-mija (2%) jekk jiġi kkunsidrat illi l-prezz tax-xiri huwa ta' Lm15000, kif jingħad fil-kuntratt għar-rigward ta' l-istabbli (Lm300 fuq Lm15000) jew ta' wieħed punti deċimali ħamsa (1.5%) jekk jiġi kkunsidrat – kif il-Qorti, wara illi eżaminat il-pro·i prodotti, hija tal-fehma illi għandu jiġi kkunsidrat – illi l-prezz ta' l-immobbli huwa

ta' Lm20000 għaliex għandu jinkludi s-somma ta' Lm5000 illi fil-kuntratt relattiv jingħad illi tirrappreżenta "...*the price of the fixtures and fittings...*" (Lm300 fuq Lm20000);

Fil-każ l-ieħor hemm ċirkostanzi illi ma jirrikorrux fil-każ odjern, bħal, per eżempju, il-fatt illi fil-każ l-ieħor l-attriċi ma kellhiex għalfejn tbiddel il-madum qabel ma jgħaddi ċertu numru ta' snin filwaqt illi fil-każ odjern kien hemm bżonn illi l-installazzjoni elettrika tinbidel mill-ewwel. Però hemm ċirkostanzi illi ma jirrikorrux fil-każ l-ieħor u illi jirrikorru fil-każ odjern bħal, per eżempju, il-fatt illi l-bini mixtri mill-attur attwali jikkonsisti f'razzett antik ħafna, għalkemm renovat ċirka 20 sena qabel il-kuntratt in kwistjoni, u l-fatt illi jirriżulta ppruvat illi l-attur attwali xtara l-fond bil-ħsieb illi fih jagħmel alterazzjonijiet strutturali estensivi, liema alterazzjonijiet x'aktarx kienu jinneċessitaw jekk mhux il-bdil totali, alterazzjonijiet, ta' l-istallazzjoni elettrika;

Għalhekk anke fil-każ odjern, fuq l-iskorta ta' dak deċiż fis-sentenza ċċitata u fiċ-ċirkostanzi tal-każ attwali, il-Qorti tasal għall-konklużjoni illi kieku l-attur kien jaf bid-difett fl-installazzjoni elettrika xorta waħda kien jixtri l-fond in kwistjoni – *del resto* fl-att ta' ċitazzjoni l-attur ma jallegax illi huwa ma kienx jixtri dan il-fond kieku kien jaf bid-difett qabel xtara – u ma kienx jagħmel riferenza għall-prezz kieku l-attur kien jaf illi jrid jagħmel l-ispiża relattivament żgħira in proporzjon għall-prezz kollu biex ibiddel l-installazzjoni elettrika;

Għal dawn il-motivi:

Tiċħad it-talbiet attriċi;

Tordna illi l-ispejjeż tal-kawża jiġu sopportati kollha mill-attur.