12 ta' Gunju, 1952.

Imħallfin:

Is-S.T.O. Dr. L.A. Camilleri, LL.D., *President;*
L-Onor. Dr. A.J. Montanaro Gauci, LL.D.
L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Giuseppe Cini et versus Antonio Cassar

Promessa ta' Bejgħ — Viżi Redibitorji — Art. 1475 tal-Kodiċi Ċivili.

Huma viżi redibitorji dawk li x-xerrej ma rax u langas seta' jara, u mhux dawk li seta' jara u li ma rax ħtija tiegħu.

L-istess raġunijiet li għalihom jista' jiġi maħlul il-kuntratt tax-xiri ta' fond jiġġustifikaw it-tħassir tal-promessa tax-xiri; b'mod li dak li jkun obliga ruħu li jixtri fond huwa ntitolat ma jersaqx għall-kuntratt definitiv tax-xiri, jekk il-fond jirriżulta affett minn viżi redibitorji.

Il-progressività u kontinwità tal-ħsara fl-oġġett tal-bejgħ huma ċertament viżżju redibitorju ta' importanza deċiżiva.

Il-Qorti, — Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li biħ l-atturi, fil-kwalità tagħhom fuq imsemmija, wara li ppremettew illi b'att tan-Nutar Francesco Gauci tal-15 ta' Settembru 1951, il-konvenut obliga ruħu li jixtri, u huma obligaw li jbiegħu, bil-prezz ta' elfejn lira sterlina (£2,000), il-lok ta' djar b'ġardinetta miegħu, li qiegħed fi Triq Santa Maria, Marsalforn, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, mingħajr numru, konfinat mil-lvant mat-triq, mit-tramuntana ma' bini ta' Carmela Pavia, u minn nofsinhar ma' beni ta' Monsinjur Luigi Galea, soġġett għar-rata ta' ċens impreċiżat, illi ma teċċe-

dix però 16s. 6d. kull sena in perpetwu (dok. B); u illi l-konvenut, wara li adduċa raġunijiet futili, iddikjara li ma jridx jersaq għall-att tal-bejgħ ta' l-istabili fuq indikat; talbu illi, wara li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti meħtieġa, il-konvenut jiġi minn dik il-Qorti kundannat jersaq għall-istipulazzjoni ta' l-att tal-bejgħ effettiv ta' l-istabili fuq deskritt; billi jiġi nominat nutar ħalli jirċievi l-att meħtieġ fil-post, ġurnata u ħin, li jiġu minn dik il-Qorti destinati, bl-intervent ta' kuratur li jiġi nominat biex jirrappreżenta fuq l-istess att l-eventwali kontumaċi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-13 ta' Novembru 1951;

Omissis;

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Diċembru 1952, li biha ġew miċħuda t-talbiet, bl-ispejjeż; billi dik il-Qorti kkunsidrat;

Illi l-eċċezzjoni tal-konvenut tirriżolvi ruħha f'dik ta' l-eżistenza ta' vizi redibitorji fil-fond imsemmi fl-att taċ-ċitazzjoni, fis-sens illi dawk il-vizi jirrendu l-fond inutili għall-użu ta' abitazzjoni, jew inaqqsu talment il-valur tiegħu illi, kieku l-konvenut kien jaf b'dawk id-difetti, jew ma kienx jipprometti u jobliga ruħu illi jixtrieh, jew kien jagħmel dik il-promessa u jassumi dak l-obligu, imma bi prezz anqas (art. 1474 Kap. 23). Għalkemm, kif jissottometti l-atturi, din l-eċċezzjoni għandha tkun diretta kontra kuntratt perfezzjonat tal-bejgħ, però l-istess eċċezzjoni tista' tiġi kunsidrata f'dan l-istadju, għad li ma hemmx il-bejgħ definitiv, biex ikun eżaminat jekk il-konvenut huwiex marbut b'dak l-att tal-konvenju li għamel, la darba huwa induna, kif jallega, b'dawk l-allegati vizi redibitorji fl-istadju preżenti, jiġifieri wara l-firma ta' l-att tal-konvenju u qabel il-kuntratt tat-trasferiment (Vol. XXX—I—353);

Illi mill-provi miġjuba quddiem il-perit ġudizzjarju, u mill-konklużjoni tiegħu, jirriżulta illi l-fond fuq imsemmi għandu, u kellu qabel ma ġie iffirmat l-att tal-konvenju, diversi konsenturi li huma dovuti għall-pedamenti difettużi ta' dak il-fond, li ġie mibni wkoll minn bennej li fiż-żmien li bnieh ma kellux warrant biex jibni. L-atturi jippretendu illi dina ċ-ċirkustanza ma tikkostitwix fil-liġi l-vizzju moħbi, għaliex, kif ġà ntqal, il-konsenturi kienu jeżistu minn qabel

ma sar l-att tal-konvenju, u l-konvenut kien eżamina l-fond minn qabel dak l-att, u ra dawk il-konsenturi, li skond il-perit *ġudizzjarju* huma tali li anki persuna non-teknika ordinarja-*ment tattribwihom* għal *pedamenti difettużi*; mentri l-liġi tiddisponi illi l-vizzju moħbi hu dak li x-xerrej ma raħx u lanqas *seta' jarah*, u mhux dak li jista' jarah u li ma rahx ħtija tiegħu (art. 1475 Kap. 23);

Illi jirriżulta illi dak inhar li l-konvenut mar jispezzjona l-fond kienet ġurnata mħawda u oskura, b'mod illi l-viżita kienet imgħaġġla u superfiċjali; u l-konvenut, anki minħabba f'hekk, mill-konsenturi kollha li fih il-fond osserva waħda biss. Verament dina ċ-ċirkustanza mhijiex biżżejjed biex tiskuża lill-konvenut, għaliex huwa seta' jeżiġi illi jispezzjona l-fond f'ġurnata ta' temp aħjar. Kieku għamel hekk, fl-ispezzjoni tal-fond il-konvenut kien ikun aktar fi grad li josserva fih il-konsenturi kollha, u mhux dik il-waħda li ssemmiet. U għalhekk għandha tiġi eżaminata din l-aħħar ipotesi, dik, jiġifieri, jekk il-konsenturi kollha eżistenti fil-fond dak inhar ta' l-ispezzjoni fuq imsemmija, kieku l-konvenut rahom, kif seta' rahom, kienux tali li ordnarjament kienu jidhru dovuti għal difetti fil-pedamenti;

Illi l-perit ġudizzjarju rrelata illi persuna non-teknika ordinarjament tattribwixxi dawk il-konsenturi għall-pedamenti difettużi, għaliex in ġenerali huma jkunu l-kawża. L-istess perit, però, żied jissottometti illi jistgħu jeżistu bosta gradi ta' dawn id-difetti, x'uħud serji u x'uħud leġġjeri, u bosta wkoll jistgħu jkun l-kawżi tagħhom. Issa l-konvent osserva konsentura waħda, u r-raġuni li osservaha kienet sempliċement għaliex kienet irtukkata ħażin; u meta staqsa x'kienet lis-sensal Farrugia Ellis, dan, fil-preżenza ta' l-attur Emmanuele Cini, qallu li dik ma kienet xejn, u li "kienu jsewwuha". Meta l-attur Emmanuele Cini, preżenti f'dak id-diskors, ma tkellem xejn, lanqas meta dak is-sensal tkellem bil-plural, jiġifieri kien jitkellem għalieh u għas-sidien l-oħra, huwa jiġi li assikura lill-konvenut illi dik il-konsentura ma kienetx serja. U l-attur Emmanuele Cini kien jaf ukoll, kif xehed, illi, minbarra dik il-konsentura, fil-fond kien hemm oħrajn. Il-konsenturi l-oħra l-konvenut ma osservahomx, għaliex dawn ma kienux bħall-oħra irtukkati, u kienu wkoll, kif irrelata l-perit ġudizzjarju,

irqaq u lejn is-saqaf, u li ma tantx jattiraw l-attenzjoni. Mhux biss, imma kienu tali illi, jekk jiġu osservati, ikunu jidhru pjuttost ta' fastidju għall-għajn u ta' ftit każ milli jkunu fir-realtà, jiġifieri ta' difett serju. Taħt dan l-aspett jidher li l-konsenturi *fil-fond* ġa msemmi ma kienux tali illi l-konvenut, kieku rahom, kif seta' rahom, ordinarjament kellu, u seta', waħdu jinduna li kienu, kif huma, dovuti għall-pedamenti difettużi;

Illi b'dan il-mod l-eċċezzjoni tal-konvenut għandha tiġi milqugħa;

Rat in-nota ta' l-appell ta' l-atturi, li biha dawn appellaw mis-sentenza fuq imsemmija tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Diċembru 1952;

Rat il-petizzjoni ta' l-atturi appellanti, li talbu r-revoka tas-sentenza appellata tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Diċembru 1952, fuq imsemmija, u l-laqgħa tat-talba tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi li saru, u partikolarment mill-aċċess, irriżulta li fid-dar in kwistjoni hemm diversi konsenturi fil-ħitan, uħud jidhru sewwa, u oħrajn jidhru meta wieħed ifittixhom u jagħmel attenzjoni. Irriżulta wkoll li żewġ skaluni tat-taraġ huma maqsumin minn naħa tal-ħajt, u waħda minnhom saret reċentement u matul dil-kawża.—Irriżulta li dawna l-konsenturi u ħsara ġraw, skond il-fehma tal-perit ġudizzjarju, minħabba l-fatt li d-dar ġiet mibnija fuq turbazz tafli, u mhux fuq *vera blat solidu*, u l-ħitan strieħu. Il-fatt li matul dil-kawża nkisret skaluna minn naħa tal-ħajt fejn fil-ħajt hemm ukoll konsentura, juri biċ-ċar li s-serħien tal-ħitan, u għalhekk il-ħsara, għadha sejra u hija progressiva;

Irriżulta wkoll li meta l-konvenut ra d-dar qabel il-konvenju, huwa ma ndunax ħlief b'konsentura waħda; u fuq dina ġie assikurat mis-sensal, fil-preżenza ta' wieħed mill-atturi, li l-konsentura ma kienet ta' ebda importanza. Il-konvenut mar jara x'ambjenti fiha d-dar, u mhux kif kienu l-ħitan; u l-attur Emmanuele Cini stess xehed li lanqas hu stess ma kien induna b'ħafna mill-konsenturi li ġew verifikati wara fl-aċċess. Meta wieħed jikkunsidra li l-konvenut qabel il-konvenju kien dar id-dar fuq fuq f'ġurnata tal-maltemp u bl-ajru msaħħab, huwa

wisq *naturali li b'dawk il-konsenturi, li lanqas l-attur Emmanuele Cini ma kien jaf bihom u kien induna, il-konvenut ma setax jinduna*; u lanqas kellu għalfejn jifli l-ħitan, meta kien ġie assikurat li l-konseptura l-kbira ta' fuq il-bieb ta' barra kienet ħaġa ta' ebda importanza. Iżda anki jekk b'dawk il-konsenturi l-konvenut kellu jinduna bla tfittxija partikulari, u anki jekk wieħed kellu ma joqgħodx fuq l-assikurazzjoni li s-sensal għamel lill-konvenut fil-preżenza ta' l-attur Emmanuele Cini, jibqa' l-fatt importantissimu li, wara li sar il-konvenju, u matul il-kawża stess, ivverifika ruħu dannu ġdid, jiġifieri, *l-ksur ta' waħda mill-iskaluni t'isfel, li wera elokwentement* li d-dannu huwa progressiv u għadu sejjer, għax il-ħitan għadhom qed jistrieħu; u dan huwa biżżejjed biex jiġġustifika l-eċċezzjoni tal-konvenut, għax *il-progressività* u kontinwità tal-ħsara huma ċertament vizzju redibitorju ta' importanza deċiżiva;

Ikkunsidrat;

Illi, kif ġie diversi drabi deċiż minn dawn il-Qrati, l-istess raġunijiet li għalihom jista' jiġi mħassar il-kuntratt tax-xiri *jiġġustifikaw it-tħassir tal-wegħeda tax-xiri; u għalhekk jintitolaw* lil min ikun obliga ruħu li jixtri li jirrofta li jersaq għall-kuntratt tax-xiri;

Għal dawn ir-raġunijiet, u għal dawk ta' l-Ewwel Qorti, in kwantu kompatibili ma' dak li ntqal, il-Qorti tiċħad l-appell ta' l-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata; bl-ispejjeż kontra l-appellanti.