26 ta' Frar, 1993

Imħallfin: -

Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D. - Aġent President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Godwin Muscat Azzopardi B.A., LL.D.

John Pisani

versus

Leone *sive* Leo Bartolo u b'digriet tal-5 ta' Lulju, 1988 ġie kjamat in kawża l-awtur tal-konvenut Carol Galea

Difetti li ma Jidhrux - Azzjoni *Aestimatoria* - Preskrizzjoni - Kjamat fil-Kawża

L-attur eżerċita l-azzjoni aestimatoria. Ġiet eċċepita preliminarjament il-preskrizzjoni, fil-mertu li ma kien hemm ebda difett latenti u li kellu jiġi kjamat fil-kawża l-awtur tal-konvenut. L-ewwel Qorti

ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni u fil-mertu kkundannat lill-konvenut li jirrifondi l-parti mill-prezz lill-attur. Ġiet ordnata kjamata fil-kawża li però baqa' kontumaċi.

Il-Qorti ta' l-Appell irriteniet illi dak li l-konvenut naqas li japprezza kien il-fatt illi kien hemm sentenza preliminari li ċaħdet l-eċċezzjonijiet kemm tal-preskrizzjoni u kif ukoll l-eċċezzjoni li fil-mertu ma kienx hemm difetti okkulti u li laqgħet it-talba ta' l-attur. Dik is-sentenza kienet torbot lill-konvenut u lil ħadd iżjed u minnha l-konvenut baqa' ma appellax la mis-sentenza preliminari u lanqas mis-sentenza definittiva u kien inutili għalhekk illi fl-appell jinsisti li kellu jiġi kkundannat il-kjamat fil-kawża għaliex kien hemm ġudikat finali favur l-attur fil-konfront tal-konvenut.

Għalkemm kien desiderabbli li s-sentenza finali tiddeċidi l-posizzjoni finali tal-kjamat fil-kawża, fil-konfront ta' l-attur il-presenza tiegħu ma kinitx tkun rilevanti stante li ġie stabbilit li kien hemm difett latenti.

Ġiet ikkonfermata s-sentenza appellata bir-riserva si et quatenus ta' kull dritt li seta' jkollu l-konvenut fil-konfront tal-kjamat fil-kawża.

Is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti tal-Kummerċ tat-28 ta' April, 1989 li minnha sar l-appell preżenti taqra hekk:

"Din is-sentenza ssegwi u tiffinalizza l-kawża li fiha diġà ngħatat sentenza parzjali fl-24 ta' Jannar, 1989, li taqra hekk:

"Iċ-ċitazzjoni ta' l-attur taqra hekk:

Premess illi l-attur xtara mingħand il-konvenut id-dar bla numru bl-isem ta' "Il-Fjura", ġà "*Aries*" fi triq ġdida li llum iġġib l-isem Triq it-Trinċetta f'Ta' Mliet *Housing Estate*, il-Mosta, soġġetta għaċ-ċens perpetwu ta' dsatax-il lira Maltija (Lm19) fis-sena, liema ċens huwa rivedibbli, versu l-prezz ta'

sittax-il elf lira Maltija (Lm16,000) u dan permezz ta' kuntratt in atti n-Nutar Dottor George Cassar tal-25 ta' Ottubru, 1985; premess illi rriżulta lill-attur li l-fond hawn fuq irriferit kien jikkontjeni difetti latenti li jnaqqsu daqshekk il-valur ta' l-istess fond mibjugħ lilu mill-konvenut illi huwa ma kienx jixtrih jew kien joffri prez iżgħar, li kieku kien jaf b'dawn id-difetti; u premess illi konsegwentement għat-tenur tal-liġi l-attur għandu dritt li jippromwovi kontra l-konvenut l-azzjoni stimatorja; talab għalhekk l-attur għaliex m'għandhiex din il-Qorti għar-raġunijiet premessi prevja okkorrendo (1) id-dikjarazzjoni li l-fond hawn fuq imsemmi li l-attur xtara mingħand il-konvenut kif fuq jingħad kien jikkontjeni difetti latenti kif spjegat aktar 'il fuq; (2) tillikwida permezz ta' l-opera ta' perit nominand dik il-parti mill-prezz tal-bejgħ imħallas mill-attur li għandha titħallas lura lilu mill-konvenut; (3) tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lura lill-attur l-ammont li jiġi hekk illikwidat; bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali ddatata 25 ta' Frar, 1988, u bl-interessi legali kontra l-konvenut li huwa mħarrek biex jidher għas-subizzjoni tiegħu;

Għaliha l-konvenut oppona 1. preliminarjament li l-azzjoni hija preskritta – artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili – Kap. 16; 2. li t-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt billi ma jeżistu ebda difetti latenti fil-fond in kwistjoni; 3. illi huwa m'għamel ebda xogħol jew tibdil fil-fond fit-tliet snin li dam għandu; 4. illi fi kwalunkwe każ, għandu jiġi kjamat fil-kawża Carol Galea, li mingħandu, huwa akkwista l-fond;

Il-kjamata in kawża ta' Carol Galea ġiet konċessa u Galea ġiet nnotifikat fl-20 ta' Ottubru, 1988, però la għamel nota ta' eċċezzjonijiet u lanqas ma deher fis-seduti sussegwenti għad-data tan-notifika;

L-eċċezzjoni preliminari hija bbażata fuq dak li jiddisponi l-artikolu 1431, li għal dak li jirrigwarda din il-kawża, jista' jinqara hekk:

(1) L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqgħu bil-preskrizzjoni, għal dawk li huma immobbli, bl-għeluq ta' sena *minn dak in-nhar tal-kuntratt*...;

(2) Iżda, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-ħaġa, iż-żminijiet hawn fuq imsemmija tal-*preskrizzjoni* ma jibdewx jgħoddu ħlief minn dak in-nhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett;

L-azzjoni hija bbażata fuq difett latenti. Id-difett latenti allegat mill-attur ġie kkonstat mill-Qorti, assistita minn Perit Arkitett, billi aċċediet fil-fond indikat fiċ-ċitazzjoni u sabet illi fil-bitħa, li qiegħda fuq in-naħa ta' wara tal-fond in kwistjoni, area ta' ċirka metru kwadru fuq in-naħa tax-xellug inti u ħiereġ għaliha, fuq in-naħa tal-kwadrant l-aktar imbiegħda mill-ħajt tal-fond – il-madum niżel billi taħtu straħet il-ħamrija li fuqha kien imqiegħed. Matul parti sostanzjali ta' l-istess bitħa, matul ix-xifer bejn maduma u oħra, qegħdin jinħolqu dislivelli, skond fejn l-istess sottostrat tal-ħamrija tistrieħ u allura l-maduma tiġi mingħajr sapport u tinżel 'l isfel. Fuq in-naħa tal-lemin, viċin il-ħajt tad-dar, meta l-madum, anki bis-saqajn, jiġi mħabbat ftit bis-saħħa anki b'mixja, normali imma tqila – joħroġ il-ħoss tipiku tal-vojt; ċjoè li taħt hemm xi spazju li mhux mimli b'materjal. Fil-fehma tal-Perit Arkitett dan huwa dovut għaliex – kontrarjament għal dak li trid is-sengħa tal-bini, il-madum tqiegħed fuq ħamrija – ċjoè *trab* laxk – u mhux fuq xaħx – li huwa aktar sostanzjali u kompatt u għalhekk huwa s-sodda li fuqha għandu jitqiegħed il-madum biex ikun sod u jżomm u

ma jkunx soġġett għall-movimenti minn taħt li fi żmien relattivament qasir, jimminawlu l-istabbilità. Il-ħamrija għandha, f'kostruzzjoni simili, titneħħa u tiġi sostitwita bix-xaħx; u dan il-liġi tiddisponieh kemm għaliex il-ħamrija għandha tiġi ppreservata għall-użu xieraq tagħha u kemm għaliex mhix tajba biex tinaħdem għaliex fuqha ma jistax isir xejn ta' natura stabbli, għaliex, hija minnha nfisha hija passibbli ta' movimenti anki rapidi, relattivament għall-iskala taż-żmien, li jeħtieġu kostruzzjonijiet bħal ma huma djar u l-btieħi tagħhom;

Biex wieħed ikun jaf b'dan id-difett fil-kostruzzjoni, irid jaqla' l-madum, għaliex wieħed għandu jippreżumi li kollox ikun sar skond l-arti u s-sengħa u l-liġijiet, sakemm din il-presunzjoni taqa' meta wieħed jagħmel spezzjoni akkurata – kif għandu jagħmel kull "*bonus paterfamilias*" bil-għaqal, normali, li bħala regola n-natura ddonat lill-bniedem komuni;

Għalhekk ma jidhirx li huwa raġonevolment possibbli li ma jiġi ritenut li dan huwa każ ta' difett latenti kif tikkonċepih il-liġi;

Għal dak li jirrigwarda ż-żmien, l-attur xehed illi huwa beda jinduna bis-sinjali li l-madum kien qed iċedi f'Awissu jew Settembru tas-Sajf ta' l-1987 u fi Frar 1988 bagħat l-ewwel att ġudizzjarju li segwieh biċ-ċitazzjoni f'April ta' l-istess sena. Għalhekk, l-azzjoni ġiet proposta fiż-żmien utili li trid il-liġi;

Mill-premess, huwa ċar li biex il-Qorti tirrisolvi l-ewwel eċċezzjoni, kellha neċessarjament tinvesti wkoll it-tieni eċċezzjoni, fil-mertu, għaliex naturalment anki l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni kellha tiddependi mill-fatt allegat tad-difett latenti, inkwantu fil-każ li jkun hemm moħbi d-difett lamentat, li tiddekorri l-preskrizzjoni għaliex din tibda bl-iskoperta ta' l-istess difett, jew

aħjar mix-xjenza ta' l-attur;

Għaldaqstant il-Qorti, filwaqt li tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddiferixxi l-kawża għat-trattazzjoni tat-tieni u t-tielet talba ta' l-attur u tat-tielet eċċezzjoni tal-konvenut għas-seduta tat-Tlieta, 28 ta' Frar, 1989, tissejjaħ minn 12.00 a.m.;

Spejjeż riservati għall-ġudizzju finali'';

Dak li se jiġi issa deċiż huma t-tieni u t-tielet talbiet ta' l-attur, billi l-attur għażel – kif jgħid l-artikolu 1427 tal-Kap. 16:

''li jżomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-Qorti'';

L-attur qed jippretendi li għandu jieħu lura mill-prezz minnu mħallas, is-somma ta' ħames mitt lira (Lm500) kif iddetaljata a fol. 40 tal-proċess – verbal tal-5 ta' April, 1989;

F'din il-fażi tal-kawża l-konvenut assuma pjuttost attitudini passiva u m'avvanza ebda eċċezzjoni, ħlief waħda, f'sens ġeneriku ħafna, billi fit-trattazzjoni orali qal sempliċement li ma jaqbilx illi l-ammont li għandu jitnaqqas mill-prezz għandu jkun daqs dak pretiż mill-attur li huwa l-ekwivalenti għall-ispiża neċessarja għar-riparazzjoni tad-difett riskontrat, u lill-Qorti mhux konsentit li tissupplixxi għan-nuqqas ta' eċċezzjonijiet li jista' imma ma javvanzax il-konvenut, trid taċċetta din is-sitwazzjoni u timplimenta l-konsegwenza billi għar-raġunijiet imsemmija – tiddeċidi li tillikwida l-ammont dovut lill-attur għar-raġunijiet imsemmija, fis-somma ta' ħames mitt lira (Lm500) u tikkundanna lill-konvenut li jħallas lill-attur is-somma

llikwidata;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut. L-interessi jiddekorru wara jumejn mid-data ta' din is-sentenza'';

Rat in-nota ta' l-appell tal-konvenut Leone *sive* Leo Bartoli li biha interpona appell mis-sentenza ta' l-ewwel Onorabbli Qorti tat-28 ta' April, 1989 u l-petizzjoni ta' l-appell tiegħu li biha talab li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka l-istess sentenza appellata tat-28 ta' April, 1989 u dan fejn ikkundannat lilu personalment li jħallas lill-attur appellat l-ammont illikwidat, u wkoll fejn illikwidat l-ammont ta' Lm500 bħala tnaqqis mill-prezz tal-bejgħ magħmul bejn l-attur appellat u hu, u minflok tikkundanna lill-kjamat fil-kawża Carol Abela li jħallas hu l-ammont ġust u xieraq li jiġi llikwidat minn din il-Qorti, lill-attur appellat, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-appellati;

Rat ir-risposta ta' l-appellat John Pisani;

Rat id-digriet tagħha ta' l-10 ta' Lulju, 1990 li bih innominat lill-AIC Michael Angelo Refalo bħala perit arkitett biex jirrelata kemm mill-prezz imħallas għal *fond de quo* l-attur għandu dritt jitlob lura minħabba d-difett okkult deskritt fis-sentenza preliminari ta' l-ewwel Onorabbli Qorti ta' l-24 ta' Jannar, 1989 u dan a tenur ta' l-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16);

Rat a fol. 65 ir-relazzjoni ta' l-istess AIC Refalo minnu debitament maħlufa;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esibiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

Din il-Qorti, sejra tgħid in suċċint f'hiex jikkonsistu d-diversi lanjanzi tal-konvenut appellant;

Fl-ewwel lok huwa jissottometti illi għalkemm l-ewwel Onorabbli Qorti laqgħet it-talba tiegħu li jsejjaħ fil-kawża lill-awtur tiegħu, Carol Galea, u għalkemm l-istess Galea ġie debitament imħarrek, l-ewwel Onorabbli Qorti skartat kull riferenza għall-istess kjamat u għaddiet biex tikkundanna lill-konvenut direttament li jħallas l-ammont minnha llikwidat, u dan meta ma kellha ebda prova kontra l-fatt imsemmi, iddikjarat u maħluf minnu fis-sens li sa ma reġa' biegħ il-fond lill-attur wara li kien kisbu mingħand il-kjamat, huwa ma għamel l-ebda xogħol jew bdil strutturali fil-fond mertu tal-każ li permezz tiegħu seta' ikkreja xi dannu jew intebaħ b'xi difett mistur;

Illi, fit-tieni lok, mis-sentenza preliminari ta' l-24 ta' Jannar, 1989 jirriżulta ċar li lanqas huwa ma seta' kien jaf bid-difett u għalhekk *se mai* kellu jwieġeb għal dan l-għarfien l-awtur tiegħu, il-kjamat fil-kawża;

Fit-tielet lok, wara li jelenka xi ġurisprudenza dwar il-figura tal-kjamat fil-kawża fis-sistema proċesswali nostran, jissottometti li kien meħtieġ li l-kjamat fil-kawża jiġi kkundannat;

Fir-raba' lok, jargumenta illi mhix korretta s-sottomissjoni li fl-azzjoni *aestimatoria* l-kjamata fil-kawża m'għandhiex effett;

Fl-aħħarnett, l-appellant jilmenta mill-ammont illikwidat mill-ewwel Onorabbli Qorti u jgħid għaliex;

Ikkunsidrat:

Illi evidentement il-konvenut naqas li japprezza sew il-portata legali tas-sentenza preliminari ta' l-ewwel Onorabbli Qorti ta' l-24 ta' Jannar, 1989 **li minnha ma interponiex appell;**

B'dik is-sentenza l-ewwel Onorabbli Qorti ddeċidiet l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut, ċjoè dik tal-preskrizzjoni u dik illi ma kienx jeżisti difett okkult u laqgħet l-ewwel talba ta' l-attur u jekk kien interss tal-konvenut li jikkontesta xi ħaġa f'din il-kawża kienet proprju dik is-sentenza peress li kienet torbot lilu u lil ħadd iżjed. Minn dik is-sentenza, però, baqa' ma appellax la meta ngħatat u anqas wara li ngħatat is-sentenza definittiva;

F'dawn iċ-ċirkostanzi, is-soluzzjoni hija waħda faċli. Trattandosi ta' l-*actio aestimatoria* fit-termini ta' l-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16) u stabbilit diġà illi fil-konfront tal-konvenut kien hemm diġà sentenza li tiddikjara l-eżistenza tad-*difett okkult, l-ewwel konklużjoni hija waħda ovvja li kwantu* jirrigwarda l-attur, il-konvenut **żgur** huwa responsabbli indipendentement minn kwistjonijiet oħra li seta' kien hemm fir-rigward tal-kjamat fil-kawża. Infatti fiċ-ċirkostanzi, dak li żgur ma setax isir huwa li ma jiġix ikkundannat il-konvenut li huwa l-uniku wieħed li miegħu l-attur kien ikkuntratta. Ir-responsabbilità o meno tal-kjamat fil-kawża kienet u tibqa' waħda inċidentali u fil-konfront ta' l-attur ma setax ikollha rilevanza;

Huwa veru li kien desiderabbli li fis-sentenza finali l-ewwel Onorabbli Qorti tiddeċidi l-posizzjoni tal-kjamat fil-kawża però hu veru ukoll dak li qalet l-ewwel Onorabbli Qorti u ċjoè illi

mis-sentenza preliminari sas-sentenza finali, l-unika ħaġa li saret kienet li ġie diskuss il-kwantum u xejn iżjed u għalkemm il-konvenut kellu jippreżenta xi nota ta' riferenzi, din anqas ma ġiet ippreżentata. Hu x'inhu, kieku kien il-każ fejn mis-sentenza ma toħroġx ċara r-responsabbilità tal-konvenut u tal-kjamat fil-kawża, kieku forsi, kien il-każ li din il-Qorti tinvestiga, iżda f'dan il-każ mhux hekk. U jekk kien hemm omissa deċiżjoni, u dan qed jingħad *tanto per*, peress illi dan anqas ma jidher li hu każ ta' omissa deċiżjoni, kien hemm soluzzjoni oħra u mhux il-mezz ta' l-appell. Jiġi ripetut li fil-konfront ta' l-attur il-presenza tal-kjamat fil-kawża ma kinitx rilevanti *stante* li ġie stabbilit li kien hemm difett okkult;

Kwantu għall-*quantum*, mir-relazzjoni tal-perit inkarigat minn din il-Qorti, is-somma llikwidata mill-ewwel Onorabbli Qorti tirriżulta ġusta, anzi l-perit indika somma akbar li però din il-Qorti ma tistax takkorda *stante* li l-attur ma appellax;

Għal dawn il-motivi, tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Tirriserva però kull dritt *si et quatenus* li l-konvenut jista' jkollu fil-konfront tal-kjamat fil-kawża. L-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a kariku tal-konvenut appellant.