



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI  
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF  
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru, 2021.**

**Numru 21**

**Rikors numru 775/13/1 SM**

**J & M Aluminium Limited (C 10836)**

**v.**

**Siar Property Investments Limited (C34267) u Giorgio Aluminium  
Company Limited**

**Il-Qorti:**

1. Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat mis-soċjeta` attriċi, J&M Aluminium Limited, fid-9 ta' Awwissu, 2013, li permezz tiegħu ngħad hekk:

“

1. *Illi s-socjeta attrici kienet kreditrici tas-socjeta konvenuta Giorgio Aluminium Company Limited fl-ammont ta' erba' mija u wiehed u disghin elf erba' mija sebgha u disghin euro u tmienja u sebghin*

centesmu (€491,497.78) (**DOK A**) oltre imghaxijiet kummercjali dovuti fuq l-istess kreditu mill-4 ta' Gunju 2008.

2. Illi s-socjeta attrici u s-socjeta konvenuta Giorgio Aluminium Company Limited ftehm u li parti minn dan il-kreditu fl-ammont ta' mitejn u sittax il-elf sitt mija u wiehed u tletin euro u tnejn u sebghin centesmu (€216,631.72) jigi pacut bit-trasferiment lilha f'istat komplut tal-flat internament markat bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokk bini konsistenti fi hmistax (15) il-flat u garage space complex, liema blokk ghandu l-isem 'Water's Edge' u huwa accessibbli minn Triq it-Tonn, San Pawl il-Bahar.

3. Illi b'kuntratt datat disgha u ghoxrin (29) ta' Awwissu tas-sena elfejn u hdax (2011) fl-atti tan-Nutar Dottor Ann Fenech Adami (Dok B), il-kumpanija konvenuta Siar Property Investments Limited, li kienet debitrice tal-kumpanija l-ohra Giorgio Aluminium Company, ittrasferiet lis-socjeta attrici l-appartament imsemmi fil-paragrafu precedenti fl-istat biss ta' gebel u saqaf bil-prezz ta' mija u sittax il-elf erba' mija tmienja u sittin euro u sebgha u sittin centesmu €116,468.67), ghalkemm f'istat komplut l-imsemmi appartament gie konsenjat bil-prezz ta' mitejn u sittax il-elf sitt mija wiehed u tletin euro u tnejn u sebghin centesmu (€216,631.72) u b'hekk gie pacut parti mill-kreditu tas-socjeta Giorgio Aluminium Company Limited.

4. Illi wara li l-imsemmi appartament gie kompletat u beda jintuza mis-socjeta attrici, tfaccaw sinjali eccessivi ta' umdita fl-appartament kollu.

5. Illi b'rapport datat 10 ta' Awwissu 2012 (**Dok C**), il-perit Ludovico Micallef, inkarigat mis-socjeta attrici, nforma lis-socjeta attrici li l-imsemmi appartament ibati minn difetti latenti li jirrenduh inabitabbli ghal skopijiet ta' abitazzjoni ghaliex, f'dak iz-zmien, haseb li l-membrane ta' waterproofing fil-hajt divizorju ta' wara kienet difettuza u allura kien qed jipperkola ilma ghal go l-appartament u b'kosegwenza l-appartament kien inabitabbli.

6. Illi fil-frattemp, is-socjeta attrici, kienet kriet l-istess appartament ghal erba' (4) snin b'effett mill-15 ta' April 2012 lil Adrian Gambin u Cassie Aquilina bi ftehim datat 26 ta' Marzu 2012 ghal hames mitt euro (€500) fix-xahar (**Dok D**), liema kuntratt ta' kiri kellu jigi terminat peress li l-appartament ma kienx abitabbli.

7. Illi bi protest gudizzjarju prezentat fil-11 ta' April 2013 is-socjetajiet konvenuti gew interpellati jirrimedjaw ghall-imsemmija difetti latenti fl-appartament in kwistjoni jew fin-nuqqas jigi rexxiss il-kuntratt ta' trasferiment u fl-istess waqt jithallsu wkoll id-danni rizultanti.

8. Illi minkejja tali protest gudizzjarju, z-zewg socjetajiet konvenuti baqghu injadempjenti.

9. Illi b'rapport ulterjuri tal-perit Ludovico Micallef datat 4 ta' Gunju 2013 (**Dok E**), l-istess perit ikkorega r-rapport precedenti tieghu Dok C peress illi kkonstata li mhux talli li l-membrane ta' waterproofing fil-hajt ta' wara kienet difettusa izda talli sab li lanqas ma kien hemm membrane fil-hajt ta' wara biex izzomm tali perolazzjoni ta' ilma go dan l-appartament li jinsab fil-livell ta' semi-basement.

10. Illi ghalhekk l-imsemmi appartament huwa kolpit minn difetti latenti li jirrenduh mhux abitabbli u jintitolaw lis-socjeta attrici li titlob ir-rexissjoni tal-kuntratt ta' trasferiment relattiv.

11. Illi inoltre, l-konsapevolezza tan-nuqqas ta' membrane ta' waterproofing dapparti tas-socjeta konvenuta Siar Property Investments Limited tirrendiha responsabbli wkoll ghad-danni li sofriet is-socjeta attrici, kompriz it-telf ta' qliegh li kienet qed taghmel mill-lokazzjoni fuq imsemmija.

12. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

#### RAGUNI TAT-TALBA

Peress illi s-socjeta attrici kienet kreditrici tas-socjeta konvenuta Giorgio Aluminium Company Limited fl-ammont ta' erba' mija u wiehed u disghin elf erba' mija sebgha u disghin euro u tmienja u sebghin centesmu (€491,497.78) (Dok A ) oltre imghaxijiet kummercjali dovuti fuq l-istess kreditu mill-4 ta' Gunju 2008.

Peress illi s-socjeta attrici u s-socjeta konvenuta Giorgio Aluminium Company Limited ftehm u li parti minn dan il-kreditu fl-ammont ta' mitejn u sittax il-elf sitt mija u wiehed u tletin euro u tnejn u sebghin centesmu (€216,631.72) jigi pacut bit-trasferiment lilha f'istat komplut tal-flat internament markat bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokk bini konsistenti fi hmistax (15) il-flat u garage space complex, liema blokk ghandu l-isem 'Water's Edge' u huwa accessibbli minn Triq it-Tonn, San Pawl il-Bahar.

Peress illi b'kuntratt datat disgha u ghoxrin (29) ta' Awwissu tas-sena elfejn u hdax (2011) fl-atti tan-Nutar Dottor Ann Fenech Adami (Dok B), il-kumpanija konvenuta Siar Property Investments Limited, li kienet debitrici tal-kumpanija konvenuta l-ohra Giorgio Aluminium Company Limited, ittrasferiet lis-socjeta attrici l-appartament imsemmi fil-paragrafu precedenti fl-istat biss ta' gebel u saqaf bil-prezz ta' mija u sittax il-elf erba' mija tmienja u sittin euro u sebgha u sittin centesmu €116,468.67), ghalkemm f'istat komplut l-imsemmi appartament gie konsenjat bil-prezz ta' mitejn u sittax il-elf sitt mija wiehed u tletin u sebghin centesmu (€216,631.72).

Peress illi wara li l-imsemmi appartament gie kompletat u beda jintuza mis-socjeta attrici, tfaccaw sinjali eccessivi ta' umdita fl-appartament kollu.

*Peress illi b'rapport datat 10 ta' Awwissu 2012 (Dok C), il-perit Ludovico Micallef, inkarigat mis-socjeta attrici, nforma lis-socjeta attrici li l-imsemmi appartament ibati minn difetti latenti li jirrenduh inabitabbli ghal skopijiet ta' abitazzjoni ghaliex, f'dak iz-zmien, haseb li l-membrane ta' waterproofing fil-hajt divizorju ta' wara kienet difettuza u allura kien qed jipperkola ilma ghal go l-appartament u b'konsegwenza l-appartament kien inabitabbli.*

*Peress illi fil-frattemp, is-socjeta attrici, kienet kriet l-istess appartament ghal erba' (4) snin b'effett mill-15 ta' April 2012 lil Adrian Gambin u Cassie Aquilina bi ftehim datat 26 ta' Marzu 2012 ghal hames mitt euro (€500) fix-xahar (Dok D), liema kuntratt ta' kiri kellu jigi terminat peress li l-appartament ma kienx abitabbli.*

*Peress illi bi protest gudizzjarju prezentat fil-11 ta' April 2013 is-socjetajiet konvenuti gew interpellati jirrimedjaw ghall-imsemmija difetti latenti fl-appartament in kwistjoni jew fin-nuqqas jigi rexxiss il-kuntratt ta' trasferiment u fl-istess waqt jithallsu wkoll id-danni rizultanti.*

*Peress illi minkejja tali protest gudizzjarju, z-zewg socjetajiet konvenuti baqghu inadempjenti.*

*Peress illi b'rapport ulterjuri tal-perit Ludovico Micallef datat 4 ta' Gunju 2013 (Dok E), l-istess perit ikkorega r-rapport precedenti tieghu Dok C peress illi kkonstata li mhux talli li l-membrane ta' waterproofing fil-hajt ta' wara kienet difettusa izda talli sab li lanqas ma kien hemm membrane fil-hajt ta' wara biex izzomm tali perkolazzjoni ta' ilma go dan l-appartament li jinsab fil-livell ta' semi-basement.*

*Peress illi ghalhekk l-imsemmi appartament huwa kolpit minn difetti latenti li jirrenduh mhux abitabbli u jintitolaw lis-socjeta attrici li titlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt ta' trasferiment relattiv.*

*Peress illi inoltre, l-konsapevolezza tan-nuqqas ta' membrane ta' waterproofing dapparti tas-socjeta konvenuta Siar Property Investments Limited tirrendiha responsabbli wkoll ghad-danni li sofriet is-socjeta attrici, kompriz it-telf ta' qliegh li kienet qed taghmel mill-lokazzjoni fuq imsemmija.*

### TALBIET

*Illi jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandiex din l-Onorabbli Qorti:*

1. *Tiddikjara li l-appartament internament markat bin-numru tnejn (2) tal-blokk bl-isem 'Water Edge' fi Triq it-Tonn, San Pawl il-Bahar trasferit lis-socjeta attrici huwa affett minn difetti latenti li tieghu gja kienet konsapevoli s-socjeta konvenuta Siar Property Investments Limited.*

2. *Konsegwentement tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt fuq imsemmi datat 29 ta' Awwissu 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Ann Fenech Adami u tiffissa jum, hin u lok sabiex dan isir bin-nomina ta' nutar biex jippubblika l-att opportun u kuraturi deputati sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci.*

3. *Tikkundanna lis-socjeta konvenuta Siar Porperty Investments sabiex thallas lis-socjeta attrici l-konsiderazzjoni pattwita ghat-trasferiment, cioe mija u sittax il-elf erba' mija tmienja u sittin euro u sebgha u sittin centesmu (€116,468.67) flimkien ma l-ispejjez kollha relattivi mhallsa mis-socjeta attrici in konnessjoni mal-kuntratt ta' akkwist in kwistjoni (kompriz il-hlas tal-bolol u l-ispejjez u drittijiet kollha notarili) u flimkien ma l-imghax kummercjali mid-29 ta' Awissu 2011.*

4. *Tikkundanna lis-socjetajiet konvenuti in solidum bejniethom jew min minnhom sabiex ihallsu lis-socjeta attrici is-somma ta' mitt elf mija u tlieta u sittin euro u hames centesmi (€100,163.05) rapprezentanti d-differenza fil-valur bejn dak moghti lill-appartament fi stat ta' gebel u saqaf u dak kif konsenjat fi stat komplut, flimkien mal-imghax kummercjali mid-29 ta' Awissu 2011.*

5. *Tikkundanna lis-socjeta konvenuta Siar Property Investments Limited sabiex thallas lis-socjeta attrici dik is-somma li tigi likwidata, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi, in linea ta' danni minnha sofferti minhabba l-fatt li hi kienet konsapevoli tad-difetti latenti fl-appartament in kwistjoni sa minn qabel it-trasferiment tieghu lis-socjeta attrici, kompriz it-telf ta' qliegh li sofriet is-socjeta attrici minhabba l-lokazzjoni tal-appartament li kellha tigi terminata."*

2. Rat ir-risposta ġuramentata tas-socjeta` konvenuta Siar Property Investments Limited, ipprezentata fit-30 ta' Settembru, 2013, li permezz tagħha eċċepiet:

*"1. Preliminarjament, id-dekadenza tal-azzjoni abbazi tal-Artiklu 1431 tal-Kap 16 tal-Ligjijiet ta' Malta. Illi jsegwi ghalhekk illi l-azzjoni hija perenta, kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u l-eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.*

*2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u fil-mertu, l-azzjoni attrici ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra l-istess socjeta', stante illi hija nieqsa minn wiehed mil-elementi essenzjali sabiex din l-azzjoni tirnexxi, in kwantu d-difetti lmentati ma kienux latent, u dan kif jixhed il-kuntratt tal-akkwist datat 29 ta' Awissu 2011, in atti Nutar Dr Ann Fenech Adami, aktar specifikament klawwola dsatax (19) tal-istess att, illi jipprovdi illi; "Il-venditur jintrabat li jnehhi l-ewwel filata fejn hemm il-*

*moffa u jsir il-manutenzjoni necessarja sa zmien sena millum.” Illi effettivament is-socjeta eccipjenti wettqet u onorat l-obbligi kontrattwali tagħha. Madanakollu, tali klawnsola xxejjen l-allegazzjoni tas-socjeta' attrici li d-difetti huma latenti, għaladarba tali element essenzjali huwa karenti, allura necessarjament isegwi illi din l-azzjoni ma tistax tirnexxi.*

3. *Illi jsegwi għalhekk illi t-talbiet attrici sabiex il-kuntratt ta' akkwist jigi mħassar, għandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici, li kienet ben konsapevoli ta' dak li kienet qed takkwista, u dan ukoll fid-dawl tal-fatt illi l-konvenju relattiv għal din il-propjeta' gie estiz diversi drabi, u d-direttur tas-socjeta' attrici kellu fil-pusses tiegħu c-cavetta relattiva għal dan l-appartament, u dan ukoll kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u seta' jacedi liberament gewwa dan l-appartament, kif fil-fatt kien jagħmel hu jew persuni fuq inkarigu tiegħu.*

4. *Illi jsegwi ukoll illi għandha tigi michuda t-talba tas-socjeta' attrici fejn qed titlob minghand l-eccipjenti l-hlas tas-somma ta' € 116,468.67, oltre spejjez u imghax, stante illi tali kreditu gie saldat bit-trasferiment tal-propjeta' relattiva.*

5. *Illi r-raba' (4) u hames (5) talbiet għandhom ukoll jigu respinti bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici, stante illi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u kwalunkwe spejjez li setghu saru mis-socjeta' attrici sabiex dan il-fond jigi rez abitabbli saru unikament fil-interess, u għall-beneficċju, tagħha stess, u għalhekk l-eccipjenti m'għandix tigi tenuta illi twettaq ebda hlas għal tali spejjez.*

6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.”*

3. Rat ir-risposta ġuramentata tas-socjeta' konvenuta Giorgio Aluminium Company Limited tat-23 ta' Jannar, 2014, li permezz tagħha ġie eċċepit:

“1. *In linea preliminari id-dekadenza tal-azzjoni a bazi tal-artikolu 1431 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Illi, ussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju għas-suecċepit, is-socjeta' risponenti Giorgio Aluminium Company Limited mhijjex il-legittima kontradittrici u għandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju stante illi hija certament li ma tahti xejn għal kwalsijasi allegat difett latenti illi seta' kien hemm fil-propjeta' immobbli li giet trasferita direttament mis-soċjeta' intimata l-oħra Siar Property Investments Limited lis-socjeta' rikorrenti J & M Aluminium Limited.*

2. *Illi di fatti l-ewwel, it-tieni, it-tielet u l-hames talba tas-socjeta' rikorrenti huma diretti unikament fil-konfront tas-socejta' intimata l-ohra f'din il-kawza Siar Property Investments Limited u mhux ukoll kontra s-socjeta' rispondenti odjerna.*

3. *Illi in rigward tar-raba' talba, din certament li ma treggix stante illi tali talba wahedha, tenut kont tal-fatt li t-talbiet l-ohra kollha, kif fuq eccepit, huma diretti unikament fil-konfront tas-socejta' intimata l-ohra f'din il-kawza Siar Property Investments Limited, ma tista' qatt tirnexxi fil-konfront tas-socjeta' rispondenti odjerna.*

4. *Illi s-socjeta' rispondenti m'ghandhiex tkun kundannata li thallas lis-socjeta' rikorrenti, kemm jekk wahedha u kemm jekk solidalment mas-socejta' intimata l-ohra f'din il-kawza Siar Property Investments Limited, is-somma ta' EUR100,163.05 reklamata bir-raba' talba stante illi tali talba ssegwi b'mod naturali mill-ewwel tliet (3) talbiet li, kif fuq eccepit, huma diretti unikament fil-konfront tas-socjeta' intimata l-ohra f'din il-kawza Siar Property Investments Limited u mhux tas-socjeta' rispondenti odjerna.*

5. *Illi ghalhekk it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti in kwantu direttir fil-konfront tas-socjeta' rispondenti odjerna Giorgio Aluminium Company Limited huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

4. Rat is-sentenza preliminari tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Marzu, 2017, fil-kawza fl-ismijiet premessi, li permezz tagħha, ċaħdet l-eċċezzjoni preliminari rigwardanti l-preskrizzjoni sollevata miż-żewġ soċjetajiet konvenuti separatament, ordnat il-prosegwiment tal-proċedura fuq il-mertu u rriżervat l-ispejjeż tal-proċedura għall-istadju meta jiġi deċiż il-mertu tal-istess.

5. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segweni konsiderazzjonijiet:

*"14. Illi jiġi immedjatament rilevat li din hi sentenza parzjali limitata għall-ewwel eccezzjoni preliminari sollevata miz-żewġ (2) soċjetajiet intimati separatament, (ara foll 31 u 44);*

15. *Illi l-eccezzjoni preliminari de quo, stante li tirrigwarda l-actio redhibitoria sollevata mis-socjeta` rikorrenti, tikkoncerna t-terminu ta' dekadenza ta' sena ai termini tal-artiklu 1431 tal-Kap 16 fuq riferit;*

*Ikkunsidrat:*

16.0. *Illi ghal dak li jirrigwarda l-fatti rizultanti in atti dawn jistghu jigu elenkati bil-mod segwenti:*

16.1. *Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Ann Fenech Adami datat id-29 t'Awwissu, 2011, is-socjeta` rikorrenti akkwistat l-appartament fuq gia` identifikat mis-socjeta` intimata Siar Property Investment Limited, (ara foll 7);*

16.2. *Illi l-imsemmi appartament gie hekk mghoddi lis-socjeta` rikorrenti fi stat "gebel u saqaf";*

16.3. *Illi wara li l-istess fond beda jintuza billi beda jinkera, hargulu sinjali eccessivi ta' umdiata` mifruxa mal-appartament kollu;*

16.4. *Illi rizultat tal-istess is-socjeta` rikorrenti qed tallega li ghalhekk l-appartament de quo kien ibati minn difetti latenti estensivi li jirrenduh inabitabbli;*

16.5. *Illi konsegwentement is-socjeta` rikorrenti qeghda wkoll titlob ir-rexissjoni tal-kuntratt ta' trasferiment fuq riferit;*

*Ikkunsidrat:*

17. *Illi l-artiklu 1431 tal-Kap 16 fuq indikat jistabbilixxi s-segwenti:*

1. *L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqghu bil-preskrizzjoni, ghal dawk li huma immobbli, bl-gheluq ta' sena minn dakinhar tal-kuntratt, u ghal dawk li huma hwejjeg mobbli, bl-gheluq ta' sitt xhur minn dakinhar tal-kunsinna tal-haga mibjugha.*

2. *Izda, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-haga, iz-zminijiet hawn fuq imsemmija tal- preskrizzjoni ma jibdexw ighaddu hlief minn dakinhar li seta' jkun li hu jikxef id-difett.*

3. *Iz-zmienijiet tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmija jimxu kif jinghad fl-artiklu 1407(2)";*

*Ikkunsidrat:*

18. *Illi l-artiklu in dizamina gie debitment imfisser mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fl-ismijiet Sergio Scicluna (recte: Sciberras) vs. Burmarrad Commercials Limited datata l-15 ta' Jannar, 2013, li stabbiliet is-segwenti:*



*“Jigi precizat qabel xejn illi t-terminu mhux wiehed ta’ preskrizzjoni izda wiehed ta’ dekadenza, liema terminu hu wiehed ta’ ordni pubbliku u mhux interottibbli jew li jista’ jigi sospiz. Lanqas ma kien xi terminu prorogabbli u l-inattivita` fl-imsemmi perjodu rrimedjabilment jippregudika d-drittijiet tal-kompratur”;*

19. *Illi hu pacifiku li fejn l-azzjoni tkun wahda mibnija fuq id-difett mistur, iz-zmien imsemmi biex tinbeda l-azzjoni jibda jghaddi minn dakinhar li x-xerrej seta’ isir jaf bid-difett;*

20. *Illi fejn il-haga mixtrija tkun tali li ma jkunx possibbli li x-xerrej jintebah b’xi difett latenti jekk mhux meta jsehhu xi cirkostanzi partikolari, iz-zmien imsemmi fl-artiklu fuq riprodott ma jibdiex jghaddi qabel ma ssehh xi cirkostanza bhal dik – minkejja li jkun ghadha zmien twil mix-xiri u l-kunsinna tal-haga;*

21. *Illi di piu`, minbarra dan, l-imsemmi zmien jghaddi min dakinhar li jirrizulta d-difett latenti – u mhux minn dakinhar li l-haga mixtrija tibda turi li fiha xi nuqqas;*

*Ikkunsidrat:*

22.0. *Illi fir-regward jinghad sintetikament is-segwenti:*

22.1. *Illi l-blokk t’appartamenti in dizamina inbena fl-2006, (ara foll 52);*

22.2. *Illi l-konvenju fir-rigward sar ma’ socjeta` ohra fl-24 ta’ Frar,*

*2005, gie mgedded fit-12 ta’ Frar, 2007, u fit-12 t’Awwissu, 2007, izda, gie trasferit lis-socjeta` rikorrenti, (ara foll 52);*

22.3. *Illi l-istess konvenju gie mgedded f’Awwissu, 2009 u f’Awwissu, 2011, (ara foll 52);*

22.4. *Illi l-kuntratt in dizamina eventwalment sar fid-29 t’Awwissu, 2011, (ara foll 7);*

22.5. *Illi l-istess appartament kien trasferit fi stat ta’ “gebel u saqaf”, (ara foll 8);*

22.6. *Illi f’Gunju, 2010, kienu saru xogholijiet ta’ kisi u “finishing” fl-istess appartament, (ara foll 64);*

22.7. *Illi s-socjetajiet intimati ghandhom l-istess diretturi, (ara foll 53);*

22.8. *Illi s-socjetajiet intimati jsostnu li ghalkemm ic-cwieviet tal-appartament de quo gew ikkonsenjati fl-att finali fuq riferit, pero` s-socjeta` rikorrenti dejjem kellha access ghall-istess fond, (ara foll 49 u 52);*

22.9. Illi fil-gurnata precedenti ghall-kuntratt in dizamina x-xhud Mario Bartolo tas-socjeta` rikorrenti innota faxxa ta' kulur isfar ma' hajt u "qisu umdu", (ara foll 49);

22.10. Illi kien ghalhekk li zdieget il-klawsola numru 19 fil-kuntratt de quo senjatament li l-venditur intrabat inehhi l-ewwel filata fejn kien hemm il-moffa, (ara foll 49 u 11);

22.11. Illi effettivament saru wkoll xi xogholijiet rimedjali fil-fond mis-socjeta` involuta, (ara foll 53, 54 u 119);

22.12. Illi sussegwentement l-appartament inkera, (ara foll 83), izda wara xahrejn l-inkwilini ma setghux jghixu aktar fl-istess fond minhabba l-umdit` li kien hemm, (ara foll 83), u tterminaw il-kirja;

22.13. Illi gie inkarigat perit arkitett biex jispezzjona l-fond de quo li hejja zewg (2) rapporti datati l-10 t'Awwissu, 2012, (ara foll 14), u l-4 ta' Gunju, 2013, (ara foll 21);

22.14. Illi fl-istess rapporti minnu rilaxxati l-istess perit ikkonferma li kien hemm sinjali ta' umdit` mallappartament kollu, (ara foll 14 u 21);

22.15. Illi l-azzjoni odjerna kienet intavolata fid-9 t'Awwissu, 2013, (ara foll 1);

22.16. Illi s-socjetajiet intimati jsostnu li s-socjeta` rikorrenti kienet ilha taf bil-problema tal-umdit` u li kienet naqset li tindirizzha tempestivament, (ara foll 124);

22.17. Illi di fatti, issostnu l-istess socjetajiet intimati, li s-socjeta` rikorrenti tant kienet taf bil-problema tal-umdit` li inseriet klawsola appozita fir-rigward – dik numru 19 – fil-kuntratt in dizamina, (ara foll 11);

22.18. Illi molto piu`, l-istess socjeta` rikorrenti kienet ukoll konxja li l-appartament de quo kien fil-livell ta' "semi-basement", (ara foll 7);

22.19. Illi s-socjetajiet intimati ghalhekk isostnu li l-perjodu ta' sena ghandu jibda jiddekorri mid-data tal-kuntratt, senjatament id-29 t'Awwissu, 2011, (ara foll 7);

22.20. Illi s-socjeta` rikorrenti jirrizulta li intavolat il-procedura entro l-perjodu ta' sena mid-data tal-ewwel rapport tal-perit arkitett – senjatament l-10 t'Awwissu, 2012, (ara foll 14);

Ikkunsidrat:

23. Illi jirrizulta pacifiku li l-kontendenti jaqblu li effettivament l-appartament in kwistjoni ghandu difetti ghal dak li jirrigwarda l-umdit`;

24. *Illi fir-relazzjoni tieghu datata l-10 t'Awwissu, 2012, il-perit in dizamina ikkonkluda s-segwenti:*

*“There are signs of dampness everywhere in the apartment...”, (ara foll 14);*

*It is quite clear that there is not enough ventilation within the apartment...” (ara foll 15);*

*There is no waterproofing membrane to prevent the ingress of water/humidity and in some places the excavated rock practically touches the party wall” (ara foll 21);*

*Ikkunsidrat:*

25.0. *Illi in vista tal-limitazzjoni procedurali tas-sentenza odjerna, hi prekluzja milli tinvesti il-mertu stante li hi tenuta biss tesplora is-segwenti:*

25.1. *Jekk kienx hemm difetti tali li kienu ta' natura latenti – ma jidhrux;*

25.2. *Jekk iva, li tiddetermina meta d-difetti de quo saru apparenti ghas-socjeta` rikorrenti;*

*Ikkunsidrat:*

26. *Illi f'dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Joseph Tabone et vs. Noel Gauci et, datata s-26 ta' Novembru, 2003, li tghid:*

*“... id-difetti jridu jkunu tali li anki b'ezami serju u maghmul bid-diligenza normali, xorta wahda tkun tezisti l-impossibilita` li jigu skoperti...(vide Francesco Saverio Gatt vs. Paolo Azzopardi deciza 5.02.1955 u Dr Carlo Moore noe vs. AIC Carmelo Falzon deciza 4.11.1957)...*

*“Illi rigward il-frasi ‘seta’ jkun li hu jikxef id-difett, il-qorti tosserva li din giet interpretata mill-gurisprudenza lokali fis-sens li d-dies scientiae ma hux dak li fih tigi notata jew riskontrata l-irregolarita` imma huwa dik li fih jigi accertat id-difett”. Il-bazi logika ta' dan il-principju jirrisjedi fil-fatt li huwa komportament ghaqli u naturali li meta timmanifesta ruhha xi irregolarita` fil-bini, partikolarment bhal fil-kaz in dizamina fejn il-post ikun ghadu gdid, il-persuna koncernata ma taqbadx u taqla' kollox mill-ewwel qabel ma taghmel accertamenti ulterjuri”;*

27. *Illi ssir referenza wkoll ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Doctor Martin Spillane et vs. Simon James Joseph Gatt, datata l-4 t'Awwissu, 2016, li qalet:*

*“Minbarra dan, l-imsemmi zmien jghaddi minn dakinhar li jirrizulta d-difett mohbi u mhux minn dakinhar li l-haga mixtrija tibda turi li fiha xi nuqqas”;*

*Ikkunsidrat:*

28. *Illi ghandu jirrizulta pacifiku li l-procedura odjerna hi rizultat tal-fatt li s-socjeta` rikorrenti tilmenta minn nuqqas tal-membrane ta' waterproofing fil-parti fejn il-hajt tal-appartament in dizamina kien qed imiss jew kien qrib hafna tal-blat;*

29. *Illi tali difett jikkwalifka bhala wiehed latenti fit-termini tal-ligi;*

*Ikkunsidrat:*

30. *Illi l-artiklu 1431 tal-Kap 16 fuq ikkwotat in toto jstabilixxi terminu perentorju ta' sena li fiha tista tigi inizzjata l-procedura kif proposta mis-socjeta` rikorrenti;*

31. *Illi di piu`, tali perjodu jibda jiddekorri minn dakinhar li seta' jkun li x-xerrej jikxef dak id-difett;*

32. *Illi konsegwentement, fil-kaz odjern, il-perjodu ta' sena fuq stabbilit jibda jiddekorri mill-gurnata minn meta l-perit fuq riferit inkarigat mis-socjeta` rikorrenti, ezamina l-fond de quo u ccertifika n-natura difettuza tal-membrane de quo;*

33. *Illi ghalhekk il-punt ta' partenza hu l-10 t'Awwissu, 2012, data tal-ewwel rapport tal-perit de quo, (ara foll 14);*

34. *Illi s-socjetajiet intimati jemfasizzaw li minhabba l-introduzzjoni tal-klawsola numru 19 fil-kuntratt in dizamina, (ara foll 11), tali introduzzjoni hi indikattiva li s-socjeta` rikorrenti kienet taf bid-difetti hawn analizzati proprju fil-mument tal-kuntratt;*

*Ikkunsidrat:*

35. *Illi pero` jirrizulta assodat li kien biss wara li s-socjeta` rikorrenti kienet inkarigat lill-perit de quo li saru xi accertamenti fuq il-post u li gie rilaxxat rapport appozitu fir-rigward, (ara foll 14);*

36. *Illi ghalhekk kien biss rizultat tal-imsemmi rapport peritali li kienet stabbilita d-dies scientiae fis-socjeta` rikorrenti fir-rigward tad-difetti in dizamina, u kien biss minn dan il-mument il-quddiem li t-terminu stabbilit fl-artiklu 1431(2) fuq riprodott jibda applika biex l-istess socjeta` rikorrenti tiddeciedi x'rimedju kellha tiehu fil-konfront tas-socjetajiet intimati;*

*Ikkunsidrat:*

37. *Illi tenut kont tas-suespost it-terminu utili li s-socjeta` rikorrenti kellha tagixxi fih beda jiddekorri minn meta d-difetti indikati kienu*

*definitivament accertati mill-perit in kwistjoni minnha inkarigat – senjatament, l-10 t’Awwissu, 2012, (ara foll 14);*

*Ikkunsidrat:*

*38. Illi ghalhekk, l-allegazzjoni tas-socjetajiet intimati li d-difetti gew riskontrati fil-mument tal-kuntratt meta r-rapprezentant tas-socjeta` rikorrenti inkluda l-klawsola 19 fuq riferita, ma treggix;*

*Ikkunsidrat:*

*39.0. Illi ghalhekk jigi sottolineat is-segwent:*

*39.1. Illi d-difetti ghalhekk gew accertati fl-10 t’Awwissu, 2012, (l-ewwel rapport peritali, (ara foll14));*

*39.2. Illi r-rikors guramentat promotur gie intavolat fid-9 t’Awwissu, 2013;*

*39.3. Illi ghalhekk il-perjodu ta’ sena kif statutorjament rikjest kien ghadu ma skadiex;*

*39.4. Illi konsegwentement, l-azzjoni odjerna jirrizulta li kienet intavolata fiz-zmien preskritt mill-ligi;”*

6. Rat id-digriet tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili tal-1 ta’ Ġunju, 2017, li permezz tiegħu laqgħet it-talba tas-soċjetajiet konvenuti sabiex jappellaw mis-sentenza preliminari tagħha tat-28 ta’ Marzu, 2017.

7. Rat ir-rikors tal-appell tas-soċjetajiet konvenuti Siar Properties Investments Limited u Giorgio Aluminium Company Limited, li permezz tiegħu u għar-raġunijiet hemm imsemmija talbu illi din il-Qorti jogħgobha tħassar u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta’ Marzu, 2017, u filwaqt li tilqa’ l-eċċezzjoni sollevata mis-soċjetajiet konvenuti u tiddikjara li l-azzjoni istitwita mis-soċjeta` appellata tinsab perenta minħabba d-dekadenza u konsegwentement

tiċġad it-talbiet tas-soċjeta` attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħha.

8. Rat ir-risposta tas-soċjeta` attriċi appellata J&M Aluminium Limited, li permezz tagħha wieġbet li l-appell interpost għandu jiġi miċġud, bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

9. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet

10. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

11. Illi jirriżulta li s-soċjeta` attriċi xtrat mingħand is-soċjeta` konvenuta Siar Properties Investments Limited l-appartament (ġebel u saqaf) internament immarkat bin-numru 2, tal-blokk bl-isem Water's Edge, fi Triq it-Tonn, San Pawl il-Baħar, permezz ta' kuntratt datat 29 ta' Awwissu, 2011, fl-atti tan-Nutar Dottor Ann Fenech Adami, u dan għall-prezz ta' €116,468.67, (ara Dok. B a fol. 7 tal-proċess) għalkemm l-appartament fi stat komplut ġie kkonsenjat bil-prezz ta' €216,631.72. Dan l-ammont ġie paċut ma' parti mill-kreditu li s-soċjeta` attriċi kellha favur tagħha kontra s-soċjeta` konvenuta l-oħra Giorgio Aluminium Limited, li kienet debitoriċi tas-soċjeta` attriċi għal ammont ferm ikbar ta' €491,763.27 (ara Dok. A a

fol. 6 tal-proċess). Peress li rriżulta li kien hemm problema kbira ta' umdita` fl-imsemmi appartament, li għamel l-istess appartament inabitabbli, is-soċjeta` attriċi talbet lill-Qorti tiddikjara li l-appartament huwa milqut b'difett latenti u konsegwentement talbet ir-rexxissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ fuq imsemmi. Kwindi s-soċjeta` attriċi talbet lill-Qorti li tikkundanna lis-soċjeta` konvenuta Siar Property Investments Limited, sabiex tħallasha lura l-konsiderazzjoni pattwita għat-trasferiment, flimkien mal-ispejjeż imħallsa fuq l-imsemmi kuntratt, u l-imgħax kummerċjali mid-29 ta' Awwissu, 2011, kif ukoll li tikkundanna lis-soċjetajiet konvenuti *in solidum* bejniethom jew min minnhom li jħallsuha s-somma ta' €100,163.05, rappreżentanti d-differenza fil-valur sabiex l-appartament ikkonsenjat lilha kien wieħed fi stat komplut. Talbet ukoll li s-soċjeta` konvenuta Siar Property Investments Limited, tiġi kkundannata tħallasha d-danni minnha sofferti konsegwenza tad-difett latenti, inkluż it-telf ta' qligħ li hija sofriet minħabba li l-lokazzjoni tal-appartament li kellha tiġi tterminata.

12. Is-soċjetajiet konvenuti t-tnejn eċċepew b'mod preliminari d-dekadenza tal-azzjoni abbażi tal-Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta), kwindi li l-azzjoni attriċi hija waħda perenta.

13. L-ewwel Qorti, wara li qieset il-prinċipji legali applikabbli għall-każ u għamlet analiżi tal-fatti, ċaħdet din l-eċċezzjoni preliminari u ordnat li

jitkompli s-smiġ fil-mertu, b'dan illi rriservat li l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni jiġu deċiżi flimkien meta jiġi deċiż il-mertu.

14. Is-soċjetajiet konvenuti ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew appell minnha. L-appell tagħhom jissejjes fuq żewġ aggravji: (a) li l-ewwel Qorti żbaljat bil-mod kif ikkalkulat iż-żmien għall-finijiet ta' trapass ta' sena kkontemplat fl-Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili meta qieset li l-perjodu perentorju beda jiddekorri mill-10 ta' Awwissu, 2012, meta sar l-ewwel rapport peritali; u (b) l-azzjoni taħt l-Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili hija perenta.

15. Fl-ewwel aggravju tagħhom is-soċjetajiet konvenuti appellanti jişqu li l-azzjoni redibitorja mressqa mis-soċjeta` attriċi fid-9 ta' Awwissu, 2013, saret tard kunsidrat li l-kuntratt ta' bejgħ sar fid-29 ta' Awwissu 2011, fejn ir-rappreżentant tas-soċjeta` attriċi qajjem il-punt li kien hemm faxx ta' moffa fl-appartment, kif ukoll kunsidrat il-fatt li l-kuntratt ta' kirja tal-istess apartment magħmul b'effett mill-15 ta' April, 2012, kellu jiġi tterminat fil-15 ta' Ġunju, 2012, minħabba l-umdiċa` eċċessiva. Kwindi jsostnu li l-perjodu ta' dekadenza għall-finijiet ta' trapass ta' sena, kif kontemplat fl-Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili għandu jibda jiddekorri mid-29 ta' Awwissu, 2011, u fin-nuqqas, mill-15 ta' Ġunju, 2012, u mhux minn meta l-perit ġie nkarigat mis-soċjeta` attriċi appellata, kif deċiż mill-ewwel Qorti.



16. Għandu jingħad mal-ewwel li l-kwistjoni kollha f'dan l-ewwel aggravju huwa dwar id-data li għandha titqies bħala *d-dies scientae*, li minnha jibda jiddekorri l-perjodu ta' sena kontemplat fl-Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili, li fit-tieni sub-inċiż tiegħu jipprovdi li t-terminu jibda jgħaddi minn dakinhar li x-xerrej seta' jikxef dak id-difett. Relevanti f'dan il-kuntest hija s-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Frar, 2015, fil-kawża fl-ismijiet **Odette Grixti v. Mario Rodgers et:**

*“26. Il-gurisprdenza interpretattiva identifikat is-segwenti principji legali rigwardanti l-materia tad-dies a quo tad-dekorrimet tal-perjodi indikati fl-ewwel subinciz.*

*27. Il-vizzju jitqies bhala okkult jekk ix-xerrej ma setax ikun jaf bih wahdu, u n-natura apparenti jew okkulta ta' difett ghandha tigi kkunsidrata in rapport mal-kapacita` u konjizzjoni tal-bniedem, u mhux bizzejjed biex id-difett jigi ritenut apparenti c-cirkostanza li s-sussistenza tieghu tista' tigi rilevata minn bniedem tal-arti jew perit. Fi kliem iehor l-assistenza teknika filwaqt tax-xiri mhux mehtiega. Il-kriterju determinanti huwa jekk ix-xerrej setax isir jaf bid-difett wahdu.<sup>1</sup>*

*28. Fid-determinazzjoni tal-ezistenza o meno tal-punt jekk id-difett jitstax jitqies bhala mohbi, il-ligi ma tesigix diligenza straordinarja f'min ikun sejjer jixtri l-fond, imma tesigi biss li minn spezzjoni tal-fond b'attenzjoni ordinarja ma jkunx jista' jirriveva l-ezistenza tad-difetti. F'dan ir-rigward, il-ligi tesigi d-diligenza ta' bonus pater familjas da parti tax-xerrej, avut rigward ghan-natura u l-uzu tal-istess haga u ghac-cirkostanzi tal-kuntratt.<sup>2</sup>*

*29. Ukoll huwa obbligu tal-venditur li jara li l-oggett li jbiegh ikun fi stat tajjeb. Hu jrid jagixxi in buona fede u mhux jaghlaq halqu dwar certi kundizzjonijiet tal-istruttura. L-obbligu li jara li kollox hu sewwa u in regola hu mixhut fuq il-venditur u mhux fuq ix-xerrej li, hlief ghac-*

---

<sup>1</sup> App. Florian v. Desira, deciza 9 Gunju 1969, citata b'approvazzjoni minn din il-Qorti fil-kawza App.S.487/2008 Bogoljub Sanjic et v. Scolastica Cachia, deciza 28 Marzu 2014; ara ukoll rassenja ta' kazistika u dottrina citati f'din l-ahhar sentenza.

<sup>2</sup> Ara PA Francesco Saverio Gatt v. Paolo Azzopardi [Vol.XXXIC.II.549] u PA Dr.Carlo Moore noe v. AIC Carmelo Falzon [Vol.XLIE.II.1134]

*cirkostanzi li jidhru ictu oculi ghandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabbilita` tal-oggett.<sup>3</sup>*

30. *Il-perjodi ta' dekadenza imposti fl-artikolu precitat, huma fl-interess ta' certezza tar-rabta kuntrattwali, u dan ghandu jibda jiddekorri mhux necessarjament mill-mument li x-xerrej ikun sar jaf bl-ezistenza tad-difett jew tal-gravita` tieghu, izda minn meta d-difett li jimmanifesta ruħhu jkun tali li jqanqal f'persuna ragjonevoli dubju fil-kwalita` tal-oggett mixtri li kellu normalment iwassal ghal suspett fondat illi l-kostruzzjoni kienet affetta minn mankament ta' certu gravita` li jaghti lok ghar-rexissjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgh jew ghal tnaqqis fil-prezz imhallas.<sup>4</sup>* (enfasi ta' din il-Qorti)

17. Fir-rigward ta' dan l-ewwel aggravju jiġi rilevat li ġurnata qabel ir-rappreżentant tas-soċjeta` attriċi resaq fuq il-kuntratt ta' bejgħ, innota li kien hemm faxxa safra fuq ħajt minnhom li wassal sabiex fuq il-kuntratt ta' bejgħ jingħad hekk:

*“19. Il-venditur jintrabat li jneħħi l-ewwel filata fejn hemm il-moffa u jsir il-manutenzjoni necessarja tagħha u dan sa żmien sena millum.”*

Wara li l-appartament ġie kkompletat u s-soċjeta` attriċi kriet l-istess appartament għal erba' snin, b'effett mill-15 ta'April, 2012, il-kuntratt ta' kiri kellu jiġi terminat ftit xhur wara fil-15 ta' Ġunju, 2012, peress li tfaċċaw sinjali eċċessivi ta' umdita` fl-appartament kollu, tant li l-appartament tqies li ma kienx abitabbli (ara rapport tal-perit Ludvico Micallef a fol. 15 tal-proċess).

18. Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jistax jiġi argumentat kif jittantaw jagħmlu s-soċjetajiet konvenuti appellanti li peress li r-rappreżentant tas-

<sup>3</sup> PA . Carmelo Barbara v. Joseph Camenzuli, deciza 20 Ottubru 2005

<sup>4</sup> App.S. Carmelo Dimech v. Francis Xuereb deciza 15 Dicembru 1997 [Vol.LXXI.II.968]

soċjeta` attriċi rrileva li kien irriskontra faxx ta' moffa mal-ħajt ġurnata qabel il-kuntratt ta' bejgħ, kien ix-xerrej stess li kixef id-difett. Kien biss permezz tal-ewwel rapport datat 10 ta' Awwissu, 2012, li l-perit inkarigat mis-soċjeta` attriċi nformaha li l-imsemmi appartament kien milqut minn difett latenti li jirrendih inabitabbli, peress li kien hemm difett fil-*membrane* ta' *waterproofing* fil-ħajt diviżorju ta' wara.

*“It is most probable that the waterproofing of the retaining wall at the back has been breached and water seepage from the street above is finding itself under the floor tiling.”*

19. Fil-fatt din il-Qorti tosserva li dan id-difett ma setax jġi riskontrat faċilment, peress li kien moħbi. Tant hu hekk, li d-difett proprju ġie mikxuf biss meta s-soċjeta` konvenuta appellanti Siar Property Investments Limited inkarigat lill-bennej tal-fiduċja tagħha, ċertu Sander Attard sabiex jiftaħ toqba fil-ħajt sabiex jara l-problema tal-umdiċa, (ara ritratt a fol. 23 tal-proċess) li l-perit inkarigat mis-soċjeta` attriċi fl-4 ta' Ġunju, 2013, (ara Dok. E a fol. 21 tal-proċess) irrileva ulterjorment:

*“The party wall is built partly in two skins of single type concrete blocks, whilst another part (the back part) is in one skin single type concrete block wall. There is no waterproofing membrane to prevent the ingress of water/humidity and in some places the escavated rock practically touches the party wall.”*

Dan kollu jfisser li għalkemm il-perit inkarigat mill-attriċi, professjonist fil-qasam, kellu ħjiel wara l-ewwel spezzjoni li kien hemm xi difett fil-*waterproofing membrane* bħala s-sors tal-problema, kien biss meta saru t-toqob fil-ħajt li skopra li effettivament ma kien hemm l-ebda *membrane*

u li l-qoxra tal-appoġġ, f'ċertu postijiet kienet magħmula minn ħajt singlu tal-briks li skont ix-xhieda tal-istess perit huwa kontra l-liġi (ara xhieda tal-perit a fol. 96 tal-proċess). Ir-rappreżentant jikkontendi li qatran sar, iżda din il-Qorti mhix ser tinoltra ruħha f'dan l-istadju dwar il-mertu tal-kawża, iżda tillimita ruħha li tirrileva li jekk kemm-il darba l-problema ma kenitx faċilment riskontrabbli minn perit professjonista, wisq anqas jista' jingħad li d-difett kien mikxuf mir-rappreżentant tas-soċjeta` attriċi fuq l-istess kuntratt ta' bejgħ. Għalkemm Mario Bartolo xehed li rriskontra problema ta' umdita`, huwa ma seta' qatt jirrileva l-eżistenza tad-difett, fuq il-kuntratt ta' bejgħ. Minkejja li xerrej għandu juża d-debita diliġenza meta jixtri proprjeta` u jiftaħ għajnejh għal sinjali ċari ta' difetti, jekk ma jkunx bniedem tekniku, mhux mistenni minnu li jeżamina l-proprjeta` b'tali mod li jinnota diffetti serji li jkunu saħansitra mistura. Wara kolloxx huwa l-obbligu tal-venditur li jara li jbiegħ l-oġġett fi stat tajjeb, anke jekk huwa ma jkunx il-bennej, għandu jaċċerta ruħu li l-bini huwa tajjeb għall-iskop li ser jinbiegħ u li ma jkunx fi stat tant ħażin li saħansitra ġie ritenut mill-perit li mhux abitabbli. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili deċiża fl-20 ta'Ottubru, 2005, fil-kawża fl-ismijiet **Carmelo Barbara v. Joseph Camenzuli**.)

20. Għalkemm il-fatt li s-soċjeta` appellanti kellha tittermina l-kirja li kellha minħabba l-umdita` eċċessiva f'Ġunju, 2012, seta' qanqal xi dubju f'moħħ persuna raġonevoli dwar il-proprjeta` mixtrija minnha li setgħet

kienet milquta minn difett, ma jfissirx li s-soċjeta` attriċi kixfet id-difett.

Iżda kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta'Ottubru, 1963

(Kollez.Vol. XLVII.I.556), fil-kawża fl-ismijiet **Maria Rosa Muscat**

**Baldacchino v. Edward Vincenti Kind noe illi:**

*“... .. din il-Qorti hi ta' l-opinjoni li l-kliem tat-tieni subartikolu fuq imsemmi, indikanti d-dies a quo tad-dekorrenza tat-terminu ... stabbilit mil-ligi, cioe` l-kliem “minn dakinhar li seta' jkun li hu jikxef id-difett”, ghandhom ikunu interpretati fis-sens li d-dies scientiae ma hux dak li fih tigi notata jew riskontrata l-irregolarita fil-funzjonament tal-attrezz mibjugh, imma hu invece dak li fih jigi definittivament accertat id-difett.”*

Applikat l-istess prinċipju għall-każ in eżami, kien biss meta l-perit

inkarigat mis-soċjeta` appellata f'Awwissu 2012 irriskontra problema fil-

*waterproofing membrane* li jista' jingħad li s-soċjeta` attriċi aċċertat id-

difett moħbi.

21. Hekk ukoll, fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Marzu, 2014, fil-

kawża fl-ismijiet **Bogoljub Sanjic et v. Scolastica Cachia**, filwaqt li saret

referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti deciza fid-9 ta' Ġunju, 1969, fil-

kawża fl-ismijiet **Florian v. Desira**, ingħad:

*“..illi jekk id-difett jimmanifesta ruhu gradatament u progressivament, mhux ragjonevoli li wiehed jistenna li l-attur kellu jaccerta ruhu mid-difett proprju mal-ewwel sinjali; id-dies scientiae hu dak li fih jigi definittivament accertat id-difett. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawża Briffa v. Bianchi, deciza fl-10 ta' Dicembru 1986 qalet li t-terminu previst mil-ligi jibda jghaddi mhux meta l-attur ikun jaf li l-oggett fih xi difetti, izda minn meta jkun jaf li l-oggett hu definittivament difettuz.”*

(Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-9 ta' Ġunju, 2005, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Vella noe v. Anthony Migneco**, kif ukoll dik aktar reċenti tal-4 ta' Awwissu, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Dr. Martin Spillane et v. Simon James Joseph Gatt**). Bis-saħħa ta' dan il-prinċipju, hija l-fehma ta' din il-Qorti li għamlet sew l-ewwel Qorti meta qieset li t-terminu ta' sena kif jinsab provdut fl-Artikolu 1431(2) tal-Kap. 16, kellu jiddekorri mill-10 ta' Awwissu, 2012, data tal-ewwel rapport tal-perit *ex parte* nkarigat mis-soċjeta` attriċi appellata. Isegwi li l-ewwel aggravju tas-soċjetajiet konvenuti ma jreġix u għandu jiġi miċħud.

22. Imiss li jiġi trattat it-tieni aggravju tas-soċjetajiet konvenuti appellanti, dak li l-azzjoni taħt l-Artikolu 1431 hija perenta. Fil-korp tat-tieni aggravju jingħad mill-appellanti li t-terminu ta' sena ndikat fil-provvediment tal-liġi mhuwiex wieħed ta' preskrizzjoni, iżda wieħed ta' dekadenza, liema terminu hu wieħed ta' ordni pubbliku u mhux suġġett għall-ebda interruzzjoni jew sospensjoni, b'mod li l-azzjoni trid tibda sa ma jagħlaq iż-żmien u ma jistax jitwal bil-ħruġ ta' att ġudizzjarju. Filwaqt li jagħmlu referenza estensiva għall-ġurisprudenza f'dan ir-rigward, jirribadixxu li l-azzjoni odjerna hija perenta peress li meta ġiet imressqa din il-kawża fid-9 ta' Awwissu, 2013, il-perjodu ta' sena kien ilu li laħaq iddekorra, kemm jekk wieħed iqis id-data tal-kuntratt tad-29 ta' Awwissu,

2011, kif ukoll jekk wieħed iqis id-data ta' meta ġiet terminata l-kirja minħabב l-umdità fil-15 ta' Ġunju, 2012.

23. Fil-verità dan l-aggravju huwa estensjoni u ripetizzjoni ta' dak li ngħad fl-ewwel aggravju, iżda lanqas jista' jingħad li b'xi mod jattakka d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti. Jiġi rilevat li f'paragrafi 15 u 30 tas-sentenza appellata, l-ewwel Qorti stqarret li l-perjodu maħsub fl-Artikolu 1431 huwa wieħed perentorju ta' dekadenza u f'paragrafu 18 saħansitra tislet silta mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta' Jannar, 2013, fil-kawża fl-ismijiet **Sergio Sciberras v. Burmarrad Commercials** (ikkonfermata minn din il-Qorti fit-28 ta' April, 2017). Għalkemm sussegwentement l-istess Qorti tirreferi għal dan il-perjodu bħala wieħed ta' preskrizzjoni, jiġi rilevat li l-istess provvediment tal-liġi jagħmel użu mit-terminu "preskrizzjoni", iżda b'dan ma jfissirx li l-ewwel Qorti daħlet f'xi kontradizzjoni, peress li mkien ma qalet li dan it-terminu seta' jiġi interrott jew sospiż permezz ta' xi att ġudizzjarju. Dwar minn meta għandu jibda jiddekorri t-terminu perentorju maħsub fil-liġi, ssir referenza għall-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti taħt l-ewwel aggravju. Kif osservat mis-soċjeta` appellata, dan l-aħħar aggravju ma jagħmilx wisq sens, ġialadarba ma jirriżultax mis-sentenza appellata nnifisha xi nuqqas tal-ewwel Qorti, u għalhekk dan l-aggravju ser jiġi miċhud ukoll.

## Deċide

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti tiddisponi mill-appell imressaq mis-soċjetajiet konvenuti appellanti, billi filwaqt li tiċhad l-istess, tikkonferma s-sentenza preliminari tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Marzu, 2017, fil-kawża fl-ismijiet premessi fis-sħiħ, b'dan illi l-ispejjeż ta' dan l-episodju jithallsu mill-istess soċjetajiet konvenuti appellanti *in solidum*.

Tordna li l-atti jintbagħtu lura lill-ewwel Qorti sabiex ikompli s-smiġħ fil-mertu.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Joseph R. Micallef  
Imħallef

Tonio Mallia  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
da