



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
IMĦALLEF
ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Nru **645/2021 (AD)**

GEORGE BORG MARKS (KI 560953M) U
JOAN BORG MARKS (KI 421853M)

VS

YOLO PROPERTIES LIMITED (C 61093)

Seduta tal-Gimgha, ħdax (11) ta' Frar 2022

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza preliminari limitatament għal dak illi jirrigwarda l-eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta Yolo Properties Limited kif delineata fil-paragrafu numru 2 tar-risposta ġuramentata tagħha datat ħamsa (5) t'Awwissu 2021.

Preliminari

2. B'rikors ġuramentat preżentat nhar it-tnejn (2) ta' Lulju 2021, George Borg Marks u Joan Borg Marks talbu lil din il-Qorti sabiex: (a) tiddikjara illi l-proprjeta' mibjugħa lilhom mis-soċjeta' konvenuta permezz tal-kuntratt datat 31 ta' Mejju 2019 kien kolpit minn difetti li ma jidhrux, liema difetti jagħmlu l-appartament mhux tajjeb għall-użu li għalih huwa maħsub, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tiegħu illi l-esponenti ma kinux jixtruh jew kienu joffru prezz iżgħar li kieku kienu jafu bihom, u (b) tillikwida dik il-parti tal-prezz imħallsa lis-soċjeta' konvenuta, u konsegwentement tikkundanna lill-istess soċjeta' konvenuta tħallas lura lir-rikorrenti dik il-parti tal-prezz stabbilita mill-Qorti ai termini tal-Artikolu 1427 tal-Kap 16;
3. B'risposta ġuramentata preżentata nhar il-ħamsa (5) t'Awwissu 2021, is-soċjeta' Yolo Properties Limited ressqet numru ta' eċċezzjonijiet għat-talbiet ta' George Borg Marks u Joan Borg Marks, inkluż fosthom l-eċċezzjoni illi l-azzjoni odjerna hija l-*actio aestimatoria* u konsegwentement hija perenta ai termini tal-artikolu 1431 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;
4. In vista tan-natura tat-tieni eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta' konvenuta, waqt is-seduta tas-16 ta' Settembru 2021 l-atturi talbu illi jkun hemm inverżjoni tal-provi rigward l-istess eċċezzjoni, u din il-Qorti laqgħet it-talba;
5. Waqt is-seduta tas-26 t'Ottubru 2021, il-partijiet ressqu l-provi kollha tagħhom dwar it-tieni eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta' konvenuta, u l-Qorti ddiferiet il-kawża għas-sentenza limitatament għall-istess eċċezzjoni.

Fatti tal-Każ

6. Permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u assenjazzjoni fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tal-31 ta' Mejju 2019, ir-rikorrenti akkwistaw mingħand is-soċjeta' konvenuta l-appartament bin-numru B10 formanti parti mill-blokka t'appartamenti magħrufa bħala 'Jade Court' fi Triq il-Magħluq, Marsascula, liema appartament jinsab fil-livell ħamsa tal-blokka in kwestjoni versu l-

prezz ta' mija u tlieta u tletin elf Ewro (€133,000). Dan il-prezz inxtara fi stat komplet, u l-*finishings* tal-istess kellhom isiru ai termini tal-kondizzjonijiet kontenuti fl-istess kuntratt;

7. Ir-rikorrenti jsostnu illi maż-żmien bdew jitfaċċaw fis-saqaf tal-istess fond xi difetti serji, speċifikament fil-kisi tal-istess, b'konsegwenza t'allegat xogħol ħażin tal-kisi tas-soqfa, kif ukoll minn dħul ta' kwantita' ta' ilma minn partijiet differenti tas-saqaf u mill-appoġġ tal-appartament in kwestjoni;
8. Ir-rikorrenti qegħdin għalhekk jallegaw illi l-appartament minnhom mixtri huwa kolpit b'difett serju u moħbi li huma ma setgħux skoprewh qabel, liema difett moħbi jirrendi l-appartament mhux tajjeb għall-użu li għalih huwa maħsub, jew li jnaqqas il-valur tiegħu tant li r-rikorrenti ma kinux jixtruh jew kienu joffru prezz inqas li kieku kienu jafu bih;
9. Jirrizulta mill-atti illi s-soċjeta' konvenuta ppruvat tirranġa u tirrimedja l-ħsarat in kwestjoni, iżda r-rikorrenti qed jikkontendu illi dan ix-xogħol illi sar ma kienx suffiċjenti, għaliex ma jippermettix li r-rikorrenti jgawdu mill-proprjeta' kif jixtiequ huma;
10. Għaldaqstant ir-rikorrenti pproċedew b'din l-azzjoni sabiex jiġu kumpensati għad-danni u n-nuqqas ta' godiment xieraq ta' ħwejjigħom, inkluż ħsara fil-mobbli fl-appartament in kwestjoni. B'mod partikolari, ir-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex:
 - a. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-proprjeta mibjugħa mis-soċjeta' konvenuta lir-rikorrenti kienet kolpita minn difetti li ma jidhrux, liema difetti jirrendu l-appartament in kwestjoni mhux tajjeb għall-użu illi għalih kien maħsub, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tiegħu illi r-rikorrenti ma kinux jixtruh jew kienu joffru prezz iżgħar li kieku kienu jafu bihom; u
 - b. Tillikwida dik il-parti tal-prezz imħallsa lis-soċjeta' konvenuta, u konsegwentement tikkundanna lill-istess soċjeta' konvenuta tħallas

lura lir-rikorrenti dik il-parti tal-prezz li tiġi stabbilita minn din il-Qorti ai termini tal-Artikolu 1427 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

11. Min-naħa l-oħra, is-soċjeta' konvenuta qiegħda primarjament teċċepixxi illi l-perjodu biex tiġi mressqa l-azzjoni odjerna kien għadda sad-data li fiha ġiet intavolata l-kawża, u għalhekk ir-rikorrenti tilfu kull jedd li seta' kellhom biex iressqu l-azzjoni minnhom magħmula;
12. In oltre, is-soċjeta' konvenuta qiegħda teċċepixxi wkoll illi hija m'għandhiex tirispondi għal-lanzjanzi tar-rikorrenti, stante li kull ħsara li setgħet ġiet ikkawżata fil-fond proprjeta' tar-rikorrenti ġiet ikkawżata b'konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma mit-terrazzin tal-appartament sovrastanti. Is-soċjeta' konvenuta qiegħda wkoll tikkontesta l-allegazzjonijiet miġjuba mir-rikorrenti illi l-appartament in kwestjoni huwa afflitt minn xi difett moħbi, u / jew xi difett illi jagħmel l-appartament proprjeta' tar-rikorrenti mhux tajjeb għall-użu li għalih kien maħsub, jew li jnaqqas il-valur tiegħu tant li r-rikorrenti ma kinux jixtruh jew kienu joffru prezz inqas li kieku kienu jafu bih.

L-Eċċezzjoni Preliminari sollevata mis-Sočjeta' Konvenuta Yolo Properties Limited

13. Dan il-provvediment sejjer jindirizza l-eċċezzjoni preliminari sollevata mis-soċjeta' konvenuta Yolo Properties Limited fit-tieni paragrafu tar-risposta ġuramentata tagħha, liema eċċezzjoni hija bbażata fuq l-Artikolu 1431 tal-Kap 16, u cioe illi l-perjodu sabiex tiġi mressqa l-azzjoni odjerna kien għadda sad-data li fiha ġiet intavolata l-kawża, u għalhekk ir-rikorrenti tilfu kull jedd li seta' kellhom biex iressqu l-azzjoni minnhom magħmula;
14. Is-soċjeta' konvenuta targumenta illi l-Artikolu 1431 jistabilixxi illi l-perjodu stipulat ta' sena jibda jiddekorri mid-data tal-kuntratt, u li għaldaqstant, in konsiderazzjoni tal-fatt illi l-kuntratt sar fil-31 ta' Mejju 2019 u l-kawża ġiet

preżentata fit-2 ta' Lulju 2021, is-sena għaddiet u l-ewwel parti ta' dan l-artikolu hija perenta;

15. In oltre, f'dak illi jirrigwarda t-tieni parti tal-istess artikolu, u cioe illi jekk id-difett ma setax jinkixef f'dan il-perjodu, il-perjodu ta' sena għandu jibda jiddekorri mid-data minn meta l-proprietarju seta' jikxef id-difett, is-soċjeta' konvenuta qiegħda tikkontendi illi r-rikorrenti kienu jafu illi hemm problema għaliex kien hemm perkolazzjoni tal-ilma mis-saqaf, saħansitra sa mill-għaxra (10) t'Ottubru 2019. Is-soċjeta' konvenuta tishaq illi f'disgħa (9) xhur, jiġifieri bejn Ottubru 2019 u Lulju 2020, ir-rikorrenti setgħu jikxfu id-difett, b'mod partikolari tenut kont tal-fatt illi binthom stess hija Perit. Għaldaqstant il-perjodu perentorju sakemm ġiet preżentata l-kawża fit-tnejn (2) ta' Lulju 2021 kien għadda b'mod definittiv, saħansitra anke f'dak illi jirrigwarda t-tieni parti tal-Artikolu 1431 tal-Kap 16.

Risposta tar-Rikorrenti għall-Eċċezzjoni Preliminari sollevata mis-Soċjeta' Konvenuta

16. Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti jissottomettu illi fil-perjodu ta' bejn Ottubru 2019 u Lulju 2020, huma kienu għadhom qed jippruvaw jistabbilixxu s-sors minn fejn kien qed ikun hemm il-perkolazzjoni tal-ilma, u li għalhekk, skont ġurisprudenza kostanti, it-terminu perentorju ta' sena kif stabbilit fil-liġi kien għadu ma bediex jiddekorri. Il-problema kienet waħda illi setgħet biss tiġi aċċertata bi prova teknika, għaliex is-sors tagħha ma kienx wieħed illi kwalunkwe persuna setgħet faċilment tasal għaliha. Għaldaqstant, il-preskrizzjoni kellha tibda tiddekorri minn dakinhar illi ġie aċċertat is-sors tad-dannu, u cioe s-sitta (6) ta' Lulju 2020.

II-Qorti

17. Wara illi reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti datat tnejn (2) ta' Lulju 2021 u r-risposta ġuramentata tas-soċjeta' intimata datata hamsa (5) t'Awwissu 2021;
18. Wara illi rat id-digriet tagħha mogħti waqt is-seduta tas-sittax (16) ta' Settembru 2021 illi permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti sabiex ikun hemm l-inverżjoni tal-provi rigward it-tieni eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta' konvenuta;
19. Wara illi semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet, u t-trattazzjonijiet tal-partijiet rigward it-tieni eċċezzjoni sollevata mis-soċjeta' konvenuta waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2021, kif ukoll rat il-provi dokumentarji miġjuba quddiemha rigward l-istess eċċezzjoni;
20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

21. Mit-talbiet fir-rikors ġuramentat tagħhom, huwa evidenti illi l-azzjoni illi qegħdin iressqu r-rikorrenti hija l-*actio aestimatoria* ai termini tal-Artikolu 1427 tal-Kap 16, jiġifieri l-azzjoni illi permezz tagħha x-xerrej jagħżel illi jzomm il-ħaġa mibjugħa lilu, u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-Qorti;
22. Rigward din it-tip t'azzjoni, jistabbilixxi l-Artikolu 1431 tal-Kap 16 illi:

(1) L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqgħu bil-preskrizzjoni, għal dawk li huma immobbli, bl-egħluq ta' sena minn dak in-nhar tal-kuntratt, u għal dawk li huma hwejjeġ mobbli, bl-egħluq ta' sitt xhur minn dak in-nhar tal-kunsinna tal-ħaġa mibjugħa.

(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 jibdexw jgħaddu ħlief minn dak in-nhar li seta' jkun li hu jikxef dan id-difett.*

(3) *Iż-żminijiet tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmija jimxu kif jingħad fl-artikolu 1407(2).*

23. Il-każ odjern si tratta dwar bejgħ t'immobbli, u għalhekk għandu japplika t-terminu ta' sena ai termini tal-Artikolu 1431(1) suċitat. Jiġi senjalat illi, hekk kif ingħad fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet **Joseph Vella noe vs Anthony Migneco et noe**¹:

[T]-terminu ta' xahar [f'dan il-każ, sena] impost mil-liġi, ġie deċis li mhux terminu ta' preskrizzjoni (li ma jkunx jista' jiġi sollevat mill-Qorti ex officio), iżda hu terminu ta' dekadenza li hu t'ordni pubbliku u mhux interrottibbli (ara "Buttigieg vs Zammit", deċisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997; "Baldacchino vs Darmanin Lia", deċisa minn din il-Qorti fis-6 ta' Lulju 1982, "Balzan vs Celotti", deċisa minn din il-Qorti fit-22 ta' Novembru 1999 u "Debono vs Ceiling Systems Ltd", deċisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju 2003). Kif jispjega l-Pacifici Mazzoni, "Instituzioni di Diritto Civile Italiano", Libro II, Parte 2, f'paġna 37 et seq, "La prescrizione colpisce indirettamente il diritto e direttamente l'azione; la decadenza colpisce senz'altro il diritto che e' assoggettato ad un termine e reso di breve durata". Perjodu ta' dekadenza mhux soġġett għar-regoli ta' sospensjoni jew ta' interruzzjoni; dak it-terminu mhux prorogabbli, u l-inattività fil-perjodu ta' xahar irrimedjabbilment jippreġudika d-drittijiet tal-kompratur. Skadut dak it-terminu, l-azzjoni mhix aktar ammissibbli (ara

¹ Ċit Nru 1616/1993/3, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 9 ta' Ġunju 2005, Onor Imħ Tonio Mallia

“Camilleri vs Micallef”, deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta’ Ottubru 1998) u l-Qorti, għalhekk, tista’ u anzi għandha tissollewa dan il-punt ex officio (ara wkoll “Surprise Yachts Ltd vs Rosso”, deċiża minn din il-Qorti fil-21 ta’ April 2004, fejn ġie osservat, fuq l-iskorta ta’ ġurisprudenza preċedenti, li la darba it-terminu hu perentorju tad-dritt “Lanqas hi ammessa rinunzja għall-eċċezzjoni bħal din.”).

24. Stabbilit il-punt illi t-terminu ta’ sena ai termini tal-Artikolu 1431(1) huwa wieħed ta’ dekadenza, dak illi jonqos jiġi indagat fil-każ odjern huwa l-punt minn meta għandu jibda jiddekorri dan it-terminu, punt illi dwaru hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet. L-Artikolu 1431 jipproponi żewġ possibilitajiet: jew (a) minn dakinhar tal-kuntratt, jew, (b) fil-każ illi x-xerrej ma jkunx jista’ jikxef id-difett li ma jidhirx fil-ħaġa, minn dakinhar li “*seta’ jkun li hu jikxef dak id-difett*”;
25. Il-każ in eżami si tratta dwar difett f’bini, u cioe tip ta’ difett illi jista’ jagħti l-każ illi ma jkunx faċilment riskontrabbli minn persuna illi mhix teknika. Għaldaqstant, l-eżami illi għandha tagħmel din il-Qorti, għalkemm għandu jkun limitat fil-mertu, stante illi dak illi dak illi għandha quddiemha l-Qorti huma biss provi limitati għall-eċċezzjoni preliminari illi qiegħda tiġi indirizzata f’din is-sentenza, għandu jkopri wkoll indaġini dwar jekk effettivament setgħux ir-rikorrenti jikxfu huma stess id-difett moħbi, u, fil-każ illi dan jirriżulta fl-negattiv, meta setgħu kienu r-rikorrenti illi jikxfu tali difett;
26. Fin-nota ta’ referenza tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu, fost referenzi oħra, referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Odette Grixti vs Mario u Therese konjuġi Rodgers***². Il-Qorti tinnota, iżda, illi l-każ odjern si tratta fatti illi huma diversi minn dawk tas-sentenza appena ċitata, u dan stante illi fi *Grixti vs Rodgers* saħansitra lanqas il-Perit illi ġie mqabbad originarjament mill-attriċi qabel ma xtrat il-post ma nduna bid-difetti fil-proprjeta’ wara li hu

² A fol 85 tal-proċess

għamel eżami, u għalhekk, jekk lanqas il-Perit ma nduna bid-difetti, wisq u wisq inqas kienet ser tinduna l-kompratriċi illi l-proprjeta' kellha difett moħbi. Fil-każ odjern, dan mhuwiex il-każ, għaliex, hekk kif tixhed irrikorrenti **Joan Borg Marks** stess, il-Perit Borg Marks, “[L]-ewwelnett ma kinitx involuta biex nixtri l-proprjeta', just xtrajna l-proprjeta' u forsi wrejtha l-pjanta imma ma tatnix xi pariri. Aħna jiena u r-raġel iddeċidejna. U sa fejn naf jien ma ġietx hemmhekk kienet.”³ Kuntrarjament għal dak illi ġara fi *Grixti vs Rodgers*, fil-każ in eżami l-Perit daħlet wara illi bdew ħerġin id-difetti, u mhux qabel, u cioe f'punt fejn il-konsegwenzi tad-difett latenti kienu diġa bdew jinħassu;

27. Madanakollu, għalkemm huwa minnu illi l-fatti huma diversi, u li l-konklużjonijiet tal-Qorti fi *Grixti vs Rodgers* ma jsibux applikazzjoni fil-każ odjern tenut kont tal-fatt illi l-fatti tal-każ odjern huma diversi, il-Qorti tinnota illi fil-konsiderazzjonijiet tagħha, din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena ċitata tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Dimech vs Francis Xuereb et⁴**, liema sentenza ġiet ukoll ċitata mis-soċjeta' konvenuta fin-nota ta' referenzi tagħha. Din il-Qorti hija tal-fehma illi dak illi ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell f'din is-sentenza jsib applikazzjoni fil-każ odjern:

Għandu jiġi mill-ewwel enfasizzat illi s-subinċiż 2 appena ċitata ma jorbotx id-dekors tat-terminu mal-mument meta l-kompratur ikun effettivament sar jaf bl-eżistenza tad-difett jew tal-gravita' tiegħu. Jorbot dan iż-żmien mal-mument meta l-kompratur seta' kien li hu jikxef dan id-difett. Dan ifisser illi jekk id-difett li jamminfesta ruħu jkun tali li jqanqal f'persuna raġonevoli dubbju fil-kwalita' ta' l-oġġett mixtri li kellu normalment iwassal għal suspett fondat illi l-kostruzzjoni kienet affetta minn mankament ta' ċerta gravita' li kien jintitola lil xerrej għal riduzzjoni fil-prezz jew

³ Vide xhieda viva-voce ta' **Joan Borg Marks** mogħtija waqt is-seduta tas-26 t'Ottubru 2021 a fol 71 tal-proċess

⁴ Qorti tal-Appell (Superjuri), 15 ta' Diċembru 1997

addirittura għar-rexissjoni tal-kuntratt ta' kompravendita', it-terminu ta' preskrizzjoni kellu jibda jiskatta minn dak iż-żmien. Dan għax il-liġi tesigi li l-kompratur minn dak il-mument li kien seta' jkun jaf bl-eżistenza ta' dan id-difett kien obligat li minnufih jinvestiga biex jistabbilixxi n-natura u l-estensjoni ta' tali difett. Il-liġi tesigi dan għax għandha kull interess li tassigura kemm jista' jkun malajr iċ-ċertezza tar-rabta kontrattwali li ma għandhiex titħalla sospiża meta javveraw ruħhom ċirkostanzi li jpoġġuha fid-dubbju sal-punt li l-kunsens kontrattwali jista' jiġi għal kollox jew in parti inficċjat. Hu għalhekk illi t-termini fl-actio redhibitoria u estimatorja huma relattivament qosra u huma kkunsidrati bil-ġurisprudenza bħala termini ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni nonostante d-diċitura tad-disposizzjoni relattiva tal-Kodiċi Ċivili;

28. L-istess ġie spjegat ukoll mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Zammit et vs Louis Muscat**⁵, f'każ illi kien jitratta wkoll dwar difetti strutturali illi kienu moħbija fil-waqt tal-bejgħ:

*Issa skont il-ġurisprudenza, id-“dies scientiae” ma hux dak li fih tiġi notata jew riskontrata rregolarita' fil-funzjonament, imma huwa dak li fih jiġi aċċertat id-difett (**Muscat Baldacchino v. Vincenti Kind**, deċiża minn din il-Qorti fit-18 ta' Ottubru 1963). Kif qalet din il-Qorti fil-kawża **Florian v. Desira**, deċiża fid-9 ta' Ġunju 1969 “jekk id-difett jimmanifesta ruħu gradatament u progressivament, mhux raġonevoli li wieħed jistenna li l-attur kellu jaċċerta ruħu mid-difett proprju ma' l-ewwel sinjali; id-“dies scientiae” hu dak li fih jiġi definittivament aċċertat id-difett”. Min-naħa l-oħra, meta d-difett jibqa' kostantement jimmanifesta ruħu fl-oġġett u dan għal perjodu twil, il-kompratur għandu*

⁵ Appell Ċivili Nru 409/1990/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 1 ta' Frar 2008

*jirrealizza li l-oġġett kien definittivament difettuż u għandu jaġixxi kif trid il-liġi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża **Dimech v. Xuereb**, deċiża fil-15 ta' Diċembru 1998, meta jkun hemm “dubju raġjonevoli” li l-oġġett hu difettuż, ix-xerrej għandu jinvestiga u, jekk hemm bżonn, jikkonsulta ruħu ma' min hu edott fil-materja biex jivverifika fuq in-natura tal-ħsara. Il-liġi għandha kull interess li tassigura kemm jista' jkun malajr iċ-ċertezza tar-rabta kuntrattwali, li ma għandhiex titħalla sospiża meta javveraw ruħhom ċirkostanzi li jpoġġuha fid-dubju.*

*Hu minnu li l-aħjar mod kif jiġi aċċertat difett f'bini huwa li l-bini jiġi eżaminat minn perit tekniku, pero', din l-ispezzjoni trid tiġi mitluba fiż-żmien opportun, u x-xerrej ma jstax jibqa' jtawwal iż-żmien, mingħajr ma l-azzjoni tiġi preskritta kontrih, sempliċement billi jdum ma jqabbaad perit sabiex isiru l-verifiki neċessarji. Hekk per eżempju fil-kawża **Mifsud v. Sant**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' April 2004, il-Qorti qalet li d-difetti indikati ġew definittivament riskontrati u aċċertati meta l-perit inkarigat mill-attur eżamina l-fond u hejja rapport. Dan, pero', seħħ għax wara li l-attur induna li l-konsentura “donnha kibret ftit”, hu mill-ewwel ħa parir legali u inkariga perit biex jeżamina l-fond. Hekk ukoll fil-kawża **Tabone v. Gauci**, deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Settembru 2006, id-difetti ġew innotati f'Diċembru tal-1993, u ftit wara ġie kkonsultat perit li ħareġ rapport f'Mejju tal-1994.*

29. Ta' min jinnota illi kemm fil-kawża fl-ismijiet **Mifsud vs Sant**, kif ukoll fil-kawża fl-ismijiet **Tabone vs Gauci**, il-kawża ġiet intavolata f'inqas minn sena wara illi ġew riskontrati għall-ewwel darba l-konsenturi u tbajja' fil-bini rispettivament, u kien għalhekk illi l-Qrati, fiż-żewġ kawżi, ikkonkludew illi l-kawżi kienu ġew intavolati tempestivament;

30. Finalment, din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza citata mis-soċjeta' konvenuta fin-nota ta' referenzi tagħhom fl-ismijiet **Joseph Vella noe vs Anthony Migneco et noe** suċitata, illi, għalkemm kienet tirrigwarda oġġett mobbli, senjatament *air-conditioning unit*, ġew enuncjati fiha minn din il-Qorti kif diversement presjeduta numru ta' punti illi jsibu applikazzjoni fil-każ odjern, u dan preċiżament minħabba illi kien każ fejn saru diversi tentattivi sabiex l-oġġett jiġi riparar qabel ma ttieħdet azzjoni ġudizzjarja mir-rikorrent, bl-istess mod illi, fil-każ odjern, jidher illi ir-rikorrenti għamlu diversi tentattivi sabiex tissewwa l-ħsara illi saritilhom qabel ma ressqu l-proċeduri odjerni:

Ma hux loġiku li wieħed jirritjeni li, malli x-xerrej jirriskontra xi irregolarita' fil-funzjonament, jikkonkludi li din l-irregolarita' hi difett, li qed jirrendi l-apparat minnu mixtri mhux tajjeb għal użu maħsub, u fil-pront jistitwixxi l-azzjoni, imma jidher aktar loġiku li jingħad li f'każ simili stante l-possibilita' li si tratta, mhux ta' veru difett, imma ta' sempliċi rregolarita' faċilment riparabbli, li x-xerrej jirrikorri lill-bejjiegħ, biex dan, sija pure taħt il-garanzija li soltu tiġi rilaxxata ma' bejgħ ta' attrezzi simili, jipprovdi għar-riparazzjoni. Din il-Qorti fil-kawża "Briffa vs Bianchi" deċisa fl-10 ta' Dicembru 1986, osservat li t-terminu ta' xahar jibda jgħaddi mhux meta l-kompratur ikun jaf li l-oġġett fih xi difett, iżda minn meta jkun jaf li l-oġġett hu definittivament difettuż. Min-naħa l-oħra, meta d-difett jibqa' kostantement jimmanifesta ruħu fl-oġġett u dana għal perjodu twil, il-kompratur għandu jirrealizza li l-oġġett kien definittivament difettuż, u għandu jaġixxi kif trid il-liġi. F'dan il-każ l-oġġett in kwestjoni ġralu ħsara darbtejn u ġie suppost imsewwi darbtejn; meta, għat-tielet darba, l-oġġett reġa' ġralu ħsara, il-kompratur kellu jikkonkludi li l-oġġett hu definitivament difettuż, aktar u aktar meta, wara l-ittri tiegħu tal-1 ta' Awissu u tad-29 ta' Awissu 1989 is-soċjeta' venditriċi lanqas biss ma kkomunikat mal-kompratur biex tipprova

ssewwi l-kompressur. Xi ftit ġranet wara d-29 ta' Awissu 1989, is-soċjeta' attriċi kellha tirrealizza li ma kinitx se tieġu sodsifazzjoni mingħand is-soċjeta' konvenuta, u kellha, għalhekk, taġixxi immedjatament biex tissalvagwardja l-interessi tagħha; is-soċjeta' attriċi, pero', ma ħaditx azzjoni entro t-terminu ta' xahar mil-1 ta' Settembru 1989, id-data li, bl-aktar mod vantaġġjuż għall-kompratur, tista' titqies bħala d-data li fiha s-soċjeta' attriċi kellha tikkonkludi li l-oġġett in kwestjoni kien definitivament difettuż.

31. Fil-każ odjern, jista' jiġi konstatat mill-affidavits u x-xhieda tar-rikorrenti forma ta' *timeline* ta' dak illi ġara minn meta xtraw il-proprjeta' f'Mejju 2019, sa meta waslu biex jintavolaw il-kawża;

32. Mill-affidavit ta' **George Borg Marks**⁶ jirriżulta illi:

- a. F'Ottubru 2019 "*beda dieġel l-ilma mal-ħitan ta' waħda mill-kmamar tas-sodda (Nru 2) u dan saħansitra kompli dieġel mas-saqaf tal-kamra tal-banju, baqa' sejjer mas-saqaf tal-kamra tas-sodda l-oħra (Nru 1), u fis-saqaf tal-kuritur*";
- b. Ġie informat ċertu Jonathan Vella, illi, skont ir-rikorrent, għamel spezzjoni fuq il-post. Ix-xogħol beda, iżda l-ilma baqa' dieġel kull meta tagħmel ix-xita;
- c. F'Marzu 2020 waqa' parti mill-kisi ta' waħda mill-kmamar tas-sodda (Nru 1), u beda dieġel l-ilma minn mad-dawl tas-saqaf tal-kamra tas-sodda (Nru 2): "*skont kif qalulna l-ħaddiema stess, ix-xogħol tal-kisi kien sar ħażin mill-bidu*";
- d. Isostni r-rikorrent illi "*Pero, l-ilma baqa' dieġel mis-saqaf tal-kamra tas-sodda (Nru 2) u kull darba konna ninformaw lil Jonathan. Dan*

⁶ A fol 57 tal-proċess

kien jiġi flimkien mal-ħaddiema biex jaraw u dejjem kienu jgħidulna li se jrin jirrangaw”;

- e. Jgħid ukoll ir-rikorrent illi, **“Din is-sitwazzjoni baqgħet sejra matul ix-xitwa kollha, kull meta tagħmel ix-xita jidħol l-ilma. Saru diversi tentattivi mill-ħaddiema f’ħafna postijiet fuq is-soqfa biex jippruvaw jirrangaw billi għamlu żebgħa ta’ membrane fuq is-saqaf (li qabel ma kienx hemm), tikħil, sadd ta’ toqob li nstabu fis-saqaf f’diversi bnadi eċċetra, pero kien għalxejn”** (enfasi miżjuda);
- f. F’Ġunju 2020 tneħħa l-kisi tal-kamra tas-sodda (Nru 2) biex jaraw minn fejn kien ġew l-ilma, u nstab li kien hemm toqba fis-saqaf ħdejn id-dawl, u l-kisi beda jaqa’ kif jintmiss mill-ħaddiema. Kien f’dan il-mument illi r-rikorrent jgħid illi ddeċidew illi jiġi mqabbad Perit;
- g. L-ewwel rapport tnejja mill-Perit Kylie Ann Borg Marks fis-6 ta’ Lulju 2020;
- h. Fit-12 ta’ Settembru 2020 reġa’ beda dieħel l-ilma mis-saqaf tal-kamra tas-sodda (Nru 2), u fit-tielet ġimgħa ta’ Settembru saru xi tiswijiet;
- i. It-tiswijiet kienu għalxejn, għax f’Novembru u Diċembru 2020 reġa’ pperkola l-ilma fil-proprjeta’ tar-rikorrenti;
- j. F’Novembru ntbagħtet mis-soċjeta’ konvenuta persuna b’kamera apposta sabiex jaraw minn fejn kien ġej l-ilma, iżda s-sors tal-ilma ma setax jinstab;
- k. Fil-21 ta’ Diċembru 2020, Jonathan Vella ġie informat mir-rikorrent illi l-ħitan u s-saqaf kienu reġgħu xxarrbu, u ż-żebgħa tal-ħitan u parti mis-saqaf bdiet tinbeżaq u titqaxxar;
- l. Fit-18 ta’ Jannar 2021 mar espert Taljan b’*infra-red camera* u nstab is-sors tal-perkolazzjoni tal-ilma. Il-kumpanija informat lir-rikorrenti

illi kwalunkwe xogħol kellu jsir fir-Rebbiegħa. Difatti x-xogħol sar f'Mejju 2021;

- m. Fid-29 ta' Ġunju 2021 reġa' waqa' parti mill-kisi tas-saqaf tal-kamra tas-sodda (Nru 2) u kellu jerġa' jitqaxxar is-saqaf kważi kollu u jinkesa mill-ġdid;
- n. Il-Perit Borg Marks spezzjonat il-post u hejjiet it-tieni rapport tagħha fl-1 ta' Lulju 2021;
- o. Il-kawża odjerna ġiet intavolata fit-2 ta' Lulju 2021;

33. Mill-banda l-oħra, mill-affidavit ta' **Joan Borg Marks**⁷ jirriżulta illi:

- a. F'Ottubru 2019 daħal xi ilma fil-kamra tas-sodda (Nru 2), u l-ilma mexa għall-kamra tas-sodda (Nru 1);
- b. Ġie informat il-Manager tal-kumpanija Best Deal, u mar fuq il-post;
- c. F'nofs Marzu 2020 raw l-ilma' dieħel miċ-ċentru tas-saqaf tal-kamra tas-sodda (Nru 2) u waqa' l-kisi fil-kamra tas-sodda (Nru 1);
- d. F'Ġunju mar jirranġa s-saqaf wieħed mill-ħaddiema ta' Best Deal. Ir-rikorrenti tgħid illi, *"Diġa' kien qala' s-saqaf ta' Bedroom 1 u reġa' ksieh, u issa beda jaqla' ċ-ċentru ta' Bedroom 2 biex jara minn fejn ġej l-ilma."*;
- e. F'Novembru 2020 mar raġel jagħmel spezzjoni fil-fond, flimkien mal-Manager ta' Best Deal, u, wara xi żmien, ir-rikorrenti ġew informati illi s-saqaf kien ġie riparar;
- f. F'Jannar 2021 marret persuna ta' nazzjonalita' Taljana b'kamera, flimkien ma' Manager ta' Best Deal u Mr Erskine li miegħu kienu ffirmaw il-kuntratt ir-rikorrenti. Dakinhar ġie nnotat illi s-saqaf u l-ħajt

⁷ A fol 66 tal-proċess

kellhom ħafna ilma. Ir-rikorrenti ġew informati illi l-problemi setgħu biss jitrangaw fir-Rebbiegħa, meta jinxef is-saqaf, u x-xogħol beda f'Mejju 2021;

g. Fid-29 ta' Ġunju 2021 reġa' waqa' l-kisi fil-kamra tas-sodda (Nru 2).

34. Il-Perit **Kylie Ann Borg Marks**, imbagħad, tikkonkludi fl-ewwel rapport tagħha illi d-difetti riskontrati *"can generally be attributed to poor workmanship or poor materials used for the plastering, or since the structural slab has quite a smooth finish (see photos), it is probable that no primers were used before plastering and adhesion of the plaster to the ceiling has been compromised"*⁸, filwaqt illi fit-tieni rapport tagħha, filwaqt illi tikkonferma d-difetti elenkati fl-ewwel rapport, tikkonkludi wkoll illi:

The exposed concrete ceiling looks quite smooth and the finish may have collapsed due to the following reasons and possible combination thereof:

- 1. Poor and/or inadequate workmanship;*
- 2. Inadequate materials which are not suitable for use against a relatively smooth ceiling;*
- 3. Lack of use of primers before plastering compromising adhesion of the plaster to the ceiling;*
- 4. Ingress of water (seepage) which may have contributed to these damages over time.*⁹

Dan kollu tikkonfermah ukoll fl-affidavit tagħha¹⁰.

35. Mill-premess, il-Qorti tinnota illi l-ewwel darba illi r-rikorrenti raw ili kien hemm perkolazzjoni tal-ilma fil-proprjeta' tagħhom, kien f'Ottubru 2019. Minn Ottubru 2019 sa Ġunju 2021, kien hemm imbagħad perjodu twil ta'

⁸ Vide **Dok C** anness mar-rikors ġuramentat.

⁹ Vide **Dok D** anness mar-rikors ġuramentat.

¹⁰ A fol 68 tal-proċess

sena u disa' xhur illi fih ir-rikorrenti nnotaw ħsarat konsiderevoli fis-soqfa tal-proprjeta' tagħhom, ġibdu diversi drabi l-attenzjoni tar-rappreżentanti tas-soċjeta' konvenuta, saru tiswijiet, reġgħu ġew innotati ħsarat ġodda, li ssewwew, iżda kien kollu għalxejn;

36. Din il-Qorti ma kinitx tistenna illi r-rikorrenti kienu ser jirrikorru għal proċeduri ġudizzjarji sa minn Ottubru 2019, stante illi, hekk kif ġie anke ritenut fil-ġurisprudenza suċitata, huwa raġonevoli illi l-ewwel pass illi kienu ser jieħdu r-rikorrenti kien illi jirrikorru għand is-soċjeta' konvenuta bħala l-venditriċi tal-proprjeta' in kwestjoni sabiex jaraw jekk il-ħsarat humiex riparabbli; madanakollu, lanqas kienet din il-Qorti tistenna illi:

(a) ir-rikorrenti jitolbu parir professjonali ta' Perit disa' xhur sħaħ wara illi ġiet riskontrata l-ewwel darba perkolazzjoni tal-ilma, b'mod partikolari tenut kont tal-fatt illi sa meta qiegħda ssostni l-Perit illi daħlet fil-proprjeta' in kwestjoni kien diġa' saħansitra waqa' l-kisi u daħal l-ilma minn mad-dawl f'kamra tas-sodda minnhom. Il-Qorti hija tal-fehma illi minn dak il-mument illi waqa' l-kisi f'Marzu 2020 jekk mhux ukoll qabel, ir-rikorrenti kienu f'possibilita' li jaċċertaw ruħhom bid-difetti latenti billi jgabbdu Perit sabiex jispezzjona l-proprjeta', u ma setgħux jitqiesu li kienu għadhom fil-kamp tas-suspett raġonevoli, għaliex, hekk kif stqarr ir-rikorrenti **George Borg Marks** stess kif indikat aktar 'il fuq, il-problemi kienu ilhom jippersistu Xitwa sħiħa. Il-Qorti mhix ser tidhol fil-kwestjoni dwar hux minnu jew le illi l-Perit, illi f'dal-każ hija bint ir-rikorrenti stess, daħlet fil-fond u/jew ħadet konjizzjoni tal-ħsarat qabel Lulju 2020. Se mai, din il-Qorti hija tal-fehma illi kien jirrifletti aħjar fuq ir-rikorrenti li kieku ġie stabbilit illi l-Perit ġiet inkarigata qabel Lulju 2020, għaliex in-natura u l-estensjoni tad-difetti kienu jiġu stabbiliti qabel, u l-kawża kienet tiġi intavolata tempestivament; u

(b) lanqas kienete il-Qorti tistenna illi r-rikorrenti jibqgħu jittamaw illi l-problema se tissolva meta d-difett baqa' jimmanifesta ruħu konsistentement għal perjodu ta' sena u disa' xhur sħaħ qabel iddeċidew illi jiproċedu bil-kawża odjerna. Hekk kif isostnu r-rikorrenti

stess, u kif inhu evidenti mir-ritratti annessi mar-rapporti peritali, il-ħsara illi ġiet ikkawżata kienet waħda konsiderevoli, u ma seħhitx darba jew darbtejn, iżda komplet isseħħ saħansitra anke meta kienu ġew aċċertati illi saru t-tiswijiet neċessarji. Sa minn Frar 2020, hekk kif tispjega r-rikorrenti **Joan Borg Marks** stess, “*kienu diġa’ qed jistaqsuni xi nies, li raw l-appartament, biex nikrihulhom*”¹¹, jiġifieri sa minn Frar 2020, ir-rikorrenti kienu diġa’ qed jinnotaw illi qed isofru telf mill-appartament illi huma xtraw biex jinkera, għaliex ma setax jinkera per kawża tal-ħsarat illi kienu qed jiġu kkawżati. Anke jekk ir-rikorrenti kellhom xi tama illi forsi xi darba l-ħsarat ser jaslu jissewwew, mill-inqas sa minn Ottubru 2020, sena wara illi pperkola l-ilma l-ewwel darba, u wara li kien waqa’ l-kisi, saru tiswijiet, reġa’ waqa’ l-kisi, thejja rapport minn Perit, reġgħu saru tiswijiet, u baqa’ jaqa’ l-kisi, ir-rikorrenti kellhom jirrealizzaw illi l-proprjeta’ kienet affetta minn mankament ta’ ċerta gravita’ li kienet tentitolahom għal riduzzjoni fil-prezz, u ma kellhomx għalfejn jistennew Lulju 2021 sabiex jintavolaw il-kawża odjerna;

37. Din il-Qorti tifhem illi r-rikorrenti forsi aġixxew kif aġixxew sabiex jevitaw proċeduri bħal dawk odjerni, u ħasbu illi jistgħu jaslu għal ftehim mas-soċjeta’ venditriċi; iżda, madanakollu, il-Qorti ma tistax ma tosservax illi, mit-*timeline* illi taw ir-rikorrenti stess, jidher illi kienu diversi l-okkażjonijiet u ċ-ċirkostanzi illi ppreżentaw ruħhom matul l-ewwel sena minn meta dehret il-perkolazzjoni tal-ilma f’Ottubru 2019 illi setgħu faċilment jindikaw lir-rikorrenti illi kien wasal iż-żmien illi jmexxu ġudizzjarjament kif titlob il-liġi, b’mod partikolari tenut kont illi t-terminu sabiex tingieb l-*actio aestimatoria* huwa wieħed ta’ dekadenza, u huwa wieħed relattivament qasir;

38. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-azzjoni hija perenta.

¹¹ Vide affidavit ta’ **Joan Borg Marks** a fol 66 tal-proċess

Decide

39. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

- i. **Tilga' t-tieni eċċezzjoni** tas-soċjeta' konvenuta, u tiddikjara illi l-azzjoni attriċi hija perenta ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta; u, konsegwentement
- ii. **Tiċhad** it-talbiet kollha tar-rikorrenti; u
- iii. **Tastjeni** milli tieġu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet l-oħra.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti konjuġi Borg Marks.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

**Dr Graziella Attard
Deputat Reġistratur**