QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIĠITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 30 ta' Settembru, 2022

Rikors Ġuramentat numru: 5/2020 BS

Sephora Spiteri

-vs-

Karkanja Developments Limited (C-34155)

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attriċi Sephora Spiteri illi ppremettiet:

1. ILLI permezz ta' kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tal-erbatax (14) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmienja (2008) (Dokument 'A'), l-attriċi xtrat u akkwistat mingħand is-soċjetà konvenuta l-fond, ossia appartament internament magħruf bin numru wieħed (1), fi ħdan il-blokk ta' bini magħruf bl-ittra 'C', formanti parti minn żvilupp mingħajr numru uffiċjali li għandu l-entrata tiegħu minn Triq l-

Indipendenza, Xewkija, Għawdex, skont il-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fl-istess kuntratt, versu l-prezz ta' tnejn u sittin elf u disgħa mitt elf Ewro (€62,900);

2. ILLI l-attriċi nefqet spiża konsiderevoli sabiex tikkompleta dan l-appartament u tgħammru, biex irrendietu abitabbli;

3. ILLI ftit taż-żmien ilu rriżulta illi l-propjetà mixtrija mill-attriċi hija kolpita minn difetti latenti li qegħdin jikkawżaw ħsarat ta' natura konsiderevoli, u dan kif ser jiġi spjegat aħjar tul it-trattament tal-kawża odjerna;

4. ILLI l-ħsarat surreferiti jikkonsistu, *inter alia,* minn tixrib estensiv u konsegwentement umdità u moffa fl-intier tal-fond, kif ukoll ħsarat konsegwenti f'diversi biċċiet għamara illi bihom mgħammar l-appartament, u dan kif iċċertifikat mill-Perit Arkitett John Saliba (Dokument 'B');

5. ILLI l-attriċi xtrat u akkwistat il-propjeta *de quo* sabiex tużaha għal skopijiet ta' kera, iżda tali skop ma jistax, fil-preżent, jiġi moqdi, u dan sakemm isiru x-xogħlijiet rimedjali kollha opportuni stante li d-difetti latenti surreferiti u l-ħsarat u l-konsegwenzi kollha li l-istess difetti qegħdin jikkaġunaw, ma jippermettux li l-fond iservi għal skopijiet ta' abitazzjoni;

6. ILLI d-difetti latenti li hija kolpita bihom il-propjetà in kwistjoni, inaqqsu sostanzjalment il-valur tal-istess propjetà, u l-attriċi ċertament kienet toffri prezz ferm iktar inferjuri għal dak li ħallset li kieku hija kienet taf bl-eżistenza ta' dawn id-difetti, jew li tagħżel li ma tixtrix l-istess propjetà;

7. ILLI in vista tad-difetti latenti li hija kolpita bihom il-propjetà mixtrija l-propjetà mixtrija u akkwistata mill-attriċi, l-istess attriċi hija intitolata li żżomm il-propjetà mixtrija u akkwistata minnha permezz tal-kuntratt tal-erbatax (14) ta' Lulju tas-sena

elfejn u tmienja (2008), u titlob lura dik il-parti ta' prezz tal-istess propjetà li tiġi stabbilita mill-Qorti, a tenur tal-Artikolu 1427 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. ILLI l-attriċi għandha konoxxenza vera u propja tal-fatti li taw lok għal din il-kawża.

Talbet lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi l-fond, ossia appartament internament magħruf bin-numru wieħed (1), fi ħdan il-blokk ta' bini magħruf bl-ittra 'C', formanti parti minn żvilupp mingħajr numru uffiċjali li għandu l-entrata tiegħu minn Triq l-Indipendenza, Xewkija, Għawdex, huwa kolpit b'difetti latenti;

2. Tillikwida għalhekk, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, dik il-parti tal-prezz illi s-soċjetà konvenuta għandha trodd lura, ossia tħallas, lill-attriċi;

3. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex tħallas lill-attriċi dik is-somma hekk likwidata.

L-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali (373/2019), flimkien mal-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv, kontra s-soċjetà konvenuta li minn issa hija inġunta għas-subizzjoni.

Tirriżerva għal kull dritt ieħor, inkluż dik ta' danni, spettanti lill-attriċi skont il-liġi, fil-konfront tas-soċjetà konvenuta.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Euchar Vella għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta Karkanja Developments Limited illi eċċepixxa:

(1) ILLI preliminarjament l-azzjoni proposta mir-rikorrenti hija preskritta a tenur tal-Artikolu 1431 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta'

Malta bit-trapass ta' sena u dan kif sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

(2) ILLI mingħajr preġudizzju għall-premess it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti. Il-propjetà mibjugħa ma kienet kolpita bl-ebda difetti latenti. Il-ħsarat li r-rikorrenti qiegħda tallega li rriżultaw fil-propjetà tagħha m'huma bl-ebda mod attribwibbli għal xi nuqqas da parti tas-soċjetà intimata, u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

(3) ILLI jsegwi għalhekk illi s-soċjetà esponenti m'għandhiex tiġi kkundannata tirrifondi l-ebda parti mill-prezz imħallas lilha fuq l-att ta' kompro-vendita tal-erbatax (14) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmienja (2008) pubblikat fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech;

(4) SALVI u mpreġudikati eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt;

(5) B'REFERENZA għall-paragrafi tar-rikors ġuramentat, is-soċjetà intimata tirrileva s-segwenti:

(a) L-ewwel (1) paragrafu mhux kontestat stante li l-akkwist jirriżulta mid-Dokument A esebit mal-istess rikors ġuramentat;

(b) B'riferenza għat-tieni (2) u l-ħames (5) paragrafi tar-rikors ġuramentat, is-soċjetà esponenti mhix fil-pożizzjoni li tikkummenta fuq il-veraċità jew le tal-kontenut tagħhom;

(c) B'riferenza għall-kumplament tal-paragrafi tar-rikors ġuramentat, dawn huma kollha kontestati stante li mhux

minnu li l-propjetà kienet kolpita b'difett latenti jew li l-ħsarat li allegatament żviluppaw huma attribbwibbli għal xi nuqqas tas-soċjetà esponenti.

Il-Qorti;

Semgħet ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha esebiti fl-intier tagħhom;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum;

Ikkunsidrat:

Il-kwistjoni bejn il-partijiet tittratta l-appartament numru 1, Blokka Ċ, Triq l-Indipendenza, ix-Xewkija, Għawdex, liema appartament ġie mixtri mill-attriċi bis-saħħa ta' att ta' kompravendita tal-14 ta' Lulju 2008 fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech. L-attriċi xtrat l-appartament fi stat ta' ġebel u saqaf bil-katusi tad-drenaġġ u tal-ilma tax-xita li jservu l-imsemmi blokk diġà mgħoddija mill-kumpannija konvenuta minn taħt l-appartament tal-attriċi.

L-attriċi xtrat l-appartament bl-iskop li tagħmel minnu negozju billi tikrih lil terzi. Għalhekk hija għammritu b'dak kollu li kien hemm bżonn.

Ġara però illi maż-żmien l-attriċi bdiet tosserva li tielgħa l-moffa u l-umdità mal-ħitan. Indunat ukoll illi kull darba li jinxtegħlu l-*appliances* fil-kċina kienet qiegħda ttir is-salvavità. L-attriċi tkellmet mal-esponenti tas-soċjetà konvenuta li da parti tagħha bagħtet il-ħaddiema tagħha sabiex jidentifikaw il-problema. L-attriċi xehdet illi l-problema kompliet teskala matul is-snin tant illi l-attriċi stess inkarigat persuna li taħdem fil-madum u persuna li taħdem fil-*plumbing* sabiex jaraw sewwa sew x'kienet il-problema. L-attriċi

spiċċat qalgħet xi madum mill-appartament u biddlet il-katusi li oriġinarjament kienu mgħoddija mis-soċjetà attriċi.

L-attriċi tallega li l-problema kienet ġejja mill-mod u manjiera ta' kif saru x-xogħlijiet fir-rigward il-mogħdija tal-katusi mis-soċjetà attriċi. Kemm l-attriċi u kif ukoll il-ħaddiema minnha nkarigati xehdu li l-katusi li għaddiet is-soċjetà attriċi ma kinux tal-materjal PVC u li għalhekk it-*tungent* li tpoġġa mat-truf tal-katusi ma ħallhomx b'mod li jgħaqqadhom flimkien u għalhekk ma jagħmlux ilma.

Mill-provi rriżulta li kienet biss l-attriċi li lmentat minn xogħlijiet ħżiena waqt illi s-sidien t'appartamenti oħra fl-istess żona żviluppata mis-soċjetà konvenuta ħadd ma kellu xi jgħid. Irriżulta wkoll illi l-akbar ħsara saret fil-kċina tal-appartament tal-attriċi fil-parti minn fejn din tiġi dahar ma' dahar max-xaft komuni għall-blokk 'Ċ'. Irriżulta wkoll illi kien hemm episodju fejn l-inkwilini tal-appartament sovrastanti dak tal-attriċi saddew id-drenaġġ tant li dan far u kellhom isiru xogħlijiet rimedjali. Mhux magħruf meta seħħ dan l-inċident biss l-attriċi stess fl-affidavit tagħha kkonfermat l-akkudat u saħansitra żiedet tgħid illi s-soċjetà konvenuta għamlet xogħlijiet rimedjali fix-xaft komuni sabiex ma jkunx hemm perkolazzjoni ta' ilma fix-xaft.

L-azzjoni attriċi hija l-*actio aestimatoria*. Din l-azzjoni hija waħda minn żewġ azzjonijiet maħsuba taħt l-Artikolu 1427 tal-Kap 16. Permezz ta' din l-azzjoni x-xerrej jista' jitlob illi jżomm il-ħaġa mixtrija iżda jitlob lura biċċa mill-prezz f'ammont stabbilit mill-Qorti.

Is-soċjetà konvenuta laqgħet għal din l-azzjoni billi preliminarjament eċċepit il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kap 16. Id-dispożizzjoni taqra hekk:

"(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 ħwejjeġ 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 jibdewx igħaddu ħlief minn dak in-nhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett.

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

Tajjeb illi qabel xejn tiġi trattata l-eċċezzjoni preliminari li jekk tirnexxi sservi sabiex ittemm l-azzjoni mingħajr il-ħtieġa li l-Qorti tinoltra dwar il-mertu tal-kwistjoni.

Għal dak illi jolqot l-eċċezzjoni in diżamina u abbażi tal-insenjamenti kostanti tal-qrati tagħna, jinkombi fuq min jallega li jiskarika l-piż tal-prova. Kif ingħad fil-kawża **Stencil Pave (Malta) Limited Vs Kunsill Lokali Naxxar** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 t'Ottubru 2003:

"Illi hija regola ewlenija fil-proċedura li l-prova li l-azzjoni hija preskritta trid issir minn min iqanqal l-eċċezzjoni, u għalkemm il-parti attriċi tista' tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti mħarrka billi tmieri li għadda ż-żmien jew billi ġġib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiża jew interrotta, il-piż jaqa' prinċipalment fuq min jallega l-preskrizzjoni. Hi l-parti mħarrka li trid tipprova li l-parti attriċi għaddhielha ż-żmien utli biex tressaq il-kawża, u dan minn żmien minn meta dik il-kawża setgħet titressaq;"

Sta għalhekk għas-soċjetà konvenuta li tressaq provi in sostenn tal-eċċezzjoni minnha sollevata u f'każ ta' dubju dan għandu jimmilta favur l-attriċi.

Jibda sabiex jiġi senjalat illi skont ġurisprudenza kostanti, it-terminu ta' preskrizzjoni impost mil-liġi huwa terminu ta' dekadenza u għalhekk ma jistax jiġi interrott. Kif ingħad fil-kawża fl-ismijiet **Odette Grixti vs Mario Rodgers et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar 2015:

"Fit-tieni lok jridu jiġu esaminati l-implikazzjonijiet tat-terminu li trid il-liġi għall-preżentata tal-azzjoni estimatorja. Dan it-terminu jista' jiġi interrott? Dan hu terminu ta' preskrizzjoni jew ta' dekadenza? Minn meta jibda jiddekorri dan l-istess terminu?

...Omissis...

*Dwar il-kwistjoni tat-terminu ta' dekadenza ta' sena mid-data tal-kuntratt biex titressaq l-azzjoni in eżami, dan it-terminu jiddekorri skont l-Artikolu 1407(2) tal-Kap 16, kontra persuni assenti, interdetti u minuri. Dan ifisser illi huwa perjodu ta' dekadenza u mhux preskrizzjoni, hekk kif intqal fil-kawża quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Carmelo Dimech vs. Francis Xuereb et**.[1] Għandu jiġi rrilevat li ż-żmien biex jaġixxi x-xerrej huwa kkunsidrat wieħed ta' dekadenza, u kwindi, ma jistax jiġi interrott u l-azzjoni trid tiġi intavolata fil-każ ta' immobbli, bħal ma hu l-każ odjern, fi żmien sena mill-kuntratt, iżda fejn id-difett ikun tali li x-xerrej ma jistax jinduna bih, it-terminu jibda jgħaddi minn dakinhar li kien possibbli għalih li jiskopri d-difett.... omissis.... Il-liġi tesiġi dan għax 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 fiddubju sal-punt li l-kunsens kuntrattwali jista' jiġi għal kollox jew in parti infiċċjat. Hu għalhekk illi t-termini fl-actio redhibitoria u estimatorja huma relattivament qosra u huma kkonsidrati bil-ġurisprudenza bħala termini ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni nonostante d-diċitura tad-dispożizzjoni relattiva tal-Kodiċi Ċivili."*

[1] Konfermata fl-Appell – App.S. **Carmelo Dimech vs. Francis Xuereb** deċiża 15 ta' Diċembru, 1997 (Vol.LXXI.II.968)

Imbagħad, fl-istadju tal-appell ingħad:

"Il-perjodi ta' dekadenza imposti fl-artikolu preċitat, huma fl-interess taċ-ċertezza tar-rabta kuntrattwali, u dan għandu jibda jiddekorri mhux neċessarjament mill-mument li x-xerrej ikun sar jaf bl-eżistenza tad-difett jew tal-gravità tiegħu, iżda minn meta d-difett li jimmanifesta ruħhu jkun tali li jqanqal f'persuna raġjonevoli dubju fil-kwalità tal-oġġett mixtri li kellu normalment iwassal għal suspett fondat illi l-kostruzzjoni kienet affetta minn mankament ta' ċertu gravità li jagħti lok għar-rexissjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jew għal tnaqqis fil-prezz imħallas."

Il-proċedura odjerna hija r-riżultat tal-fatt li l-attriċi tilmenta li ma sarx xogħol sewwa u li ma ntużax materjal tajjeb meta ġew mgħoddija l-katusi u li konsegwenza ta' dan kien hemm perkolazzjoni ta' ilma li rriżultat f'umdità eċċessiva.

Il-kwistjoni kollha ddur madwar id-data li għandha titqies bħala d-*dies scientae* li minnha jibda jiddekorri l-perjodu ta' sena kontemplat taħt l-Artikolu 1431 tal-Kap 16. L-Artikolu 1431 jipprovdi żewġ xeneraji għad-dekors tal-preskrizzjoni u ċjoè jew minn dak inhar tal-kuntratt jew f'każ li d-difett kien moħbi, minn dakinhar li x-xerrej seta' jikxef dak id-difett. F'dan il-kuntest tajjeb issir referenza għall-Artikolu 1425 tal-Kap 16 li jistabbilixxi illi "*Il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru, illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu*." Fit-termini tal-Artikolu 1425 il-kriterju determinati huwa jekk ix-xerrej setax jintebaħ bid-difett 'waħdu'.

Il-każ in diżamina jittratta dwar difetti fil-mogħdija tal-katusi tal-ilma tax-xita u tad-drenaġġ, difett illi jista' jagħti l-każ illi ma jkunx faċilment riskontrabbli minn persuna li mhijiex fis-settur u li għalhekk m'għandhiex għarfien tekniku sabiex tintebaħ bid-difetti jew nuqqasijiet. Għalhekk, fl-indaġni tagħha l-Qorti apparti li tistabbilixxi minn mindu beda jiddekorri t-terminu ta' preskrizzjoni, trid tistabbilixxi wkoll jekk effettivament setgħetx l-attriċi tikxef hija stess id-difett moħbi. Fil-każ li jirriżulta li ma kienx

possibbli għall-attriċi nnifisha illi tikxef id-difett, jeħtieġ imbagħad illi jiġi stabbilit meta seta' jinkixef id-difett.

Il-Qorti sejra tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Diċembru 1997 fl-ismijiet **Carmelo Dimech vs Francis Xuereb et** fejn ingħad hekk:

"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 addirittura għar-rexissjoni tal-kuntratt ta' kompravendita', it-terminu ta' preskrizzjoni kellu jibda jiskatta minn dak iż-żmien. Dan għax il-liġi tesiġi li l-kompratur minn dak il-mument li kien seta' jkun jaf bl-eżistenza ta' dan id-difett kien obbligat li minnufih jinvestiga biex jistabbilixxi n-natura u l-estensjoni ta' tali difett. Il-liġi tesiġi 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 kuntrattwali jista' jiġi għal kollox jew in parti infiċċjat. 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."

Fuq l-istess binarju huwa l-pronunzjament tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-1 ta' Frar 2008 fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Zammit et vs Louis Muscat**. Ingħad hekk:

"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 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 jistax jibqa' jtawwal iż-żmien, mingħajr ma l-azzjoni tiġi preskritta kontrih, sempliċement billi jdum ma jqabbad 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 ħejja 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."*

B'referenza għall-każistika li għaliha saret referenza fil-kawża appena ċitata, tajjeb jingħad illi kemm fil-kawża fl-ismijiet Mifsud vs Sant kif ukoll f'dik fl-ismijiet Tabone vs Gauci, il-Qrati kkonkludew li l-azzjoni ma kinitx perenta għar-raġuni li l-kawżi

kienu ġew intavolati tempestivament u ċjoè f'anqas minn sena minn mindu dehru d-difetti u ċjoè l-konsenturi u t-tbajja' fil-bini rispettivament.

Il-Qorti sejra wkoll tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Bogoljub Sanjic vs Scolastica Cachia** liema deċiżjoni tiġbor fiha ġabra ta' sentenzi li jittrattaw il-kwistjoni tad-*dies scientiae*. Ingħad hekk:

"Kif qalet din il-Qorti fil-kawza klassika in materja, dik bl-ismijiet ***Florian v. Desira****, deciza fid-9 ta' Gunju 1969 (i) id-difett mhux gravi huwa dak biss ta' portata mhux rilevanti, cioe`, dawk ix-xorta ta' difetti li ciononostante x-xerrej kien jixtri l-haga bl-istess prezz (ara Kollez. Vol. XLIII.I.317), u (ii) il-vizzju hu okkult jekk ix-xerrej ma setax ikun jaf bihom wahdu; in-natura, apparenti jew okkulta, ta' difett għandha tiġi kkunsidrata in rapport tal-kapacita` u konjizzjoni komuni tal-bnedmin u mhux bizejjed biex id-difett jiġi ritenut apparenti, ic-cirkostanza li s-sussistanza tiegħu tista' tiġi rilevata minn bniedem tal-arti jew perit (ara Kollez. Vol. XXXV.I.307; Vol. XXXIV.II.612; Vol. XXXVIII.I.279 u Vol XXXIX.II.549). Din il-Qorti qalet b'mod car illi "assistenza teknika filwaqt tax-xiri mhux mehtieg".*

Din il-pozizzjoni hija sostenuta b'decizjonijiet ohra. Hekk, per ezempju, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza ***Abela et v. Micallef et****, deciza fid-9 ta' Jannar 2012, qalet illi:*

"In kwantu ghan-natura okkulta tad-difett hu pacifiku mill-gurisprudenza illi d-difett ikun mohbi meta ma jkunx facilment reperibbli ghal bniedem mhux tas-sengha (ara "Josephine Mallia vs Emanuel Abela et", App Civ 1.06.2007)".

Tal-istess portata hija s-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Għawdex), Gurisdizzjoni Superjuri fid-29 ta' Mejju 2012, fil-kawza ***Camilleri et v. Paulmid Developments Ltd*** *li kienet titratta dwar l-istess azzjoni bhal dik tal-lum. Hemm il-Qorti qalet:*

"Dwar it-tieni kondizzjoni, u ċioe' li d-difett irid ikun moħbi, ingħad fid-dottrina kontinentali rigward kondizzjoni simili għal dik li nsibu fil-liġi tagħna, illi:

""Bisogna che i vizi siano occulti. L'art. 1641 lo dice espressamente. ***'Il venditore e' tenuto a garantire la cosa venduta dai vizi occulti.*** *' (c.f art. 1424 kap. 16 tal-liġi tagħhna). E l'art. 1642 accentua cio' aggiungendo:* ***'Il venditore non e' tenuto pei vizi apparenti che il compratore avrebbe potuto da se' stesso conoscere.*** *' (c.f art. 1425 kap. 16). Quando i vizi sono apparenti, si presume che il compratore abbia accettata la cosa coi suoi vizi e non puo' essere ammesso di ritornare su questa convenzione. Il vizio si deve considerare come occulto tutte le volte che il compratore non ha potuto scoprire merce' un esame attento della cosa venduta; si deve al contrario, considerare come apparente tutte le volte che con un esame attento, che un uomo serio porta negli affari che tratta, il compratore ha potuto notarli. Un difetto non e' occulto per cio' solo che il compratore non l'ha visto; se questo non ha fatto della cosa se non un esame superficiale non puo' prevalersi d'un vizio che dipendeva da lui di notare. L'art. 1462 (simili għall-artikolu 1425 tal-liġi tagħna) dice che il vizio e' apparente, se il compratore ha potuto da se' stesso conoscerlo; dunque quando il venditore prova ch'era possibile al compratore, al momento della vendita, di scoprire il vizio, questo vizio non e' occulto.".*
Rilevanti wkoll huwa dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza ***Dimech v. Camilleri****, deciza fid-29 ta' Marzu 2012 fis-sens li gej:*

"Din il-Qorti tqis din is-sottomissjoni bhala irrilevanti ghaliex it-test tal-Art.1425 huwa car u inekwivoku fis-sens illi dak li huwa rilevanti mhuwiex x`jahseb haddiehor sabiex id-difett isir apparenti (u allura ma jibqax mohbi) iżda il-kriterju determinanti huwa jekk ix-xerrej setax isir jaf bid-difett WAHDU. Mela ladarba rrizulta li l-atturi ma setghux jirriskontraw id-difett wahedhom ghax ma kienx jidher (kif ikkonfermat l-istess konvenuta), huwa rrilevanti li maghhom kien hemm persuna

teknika li setghet taghmel accertamenti ohra li kienu jmorru oltre s-semplici kostatazzjoni de visu."

Fl-istess sens hija s-sentenza li tat din il-Qorti fil-25 ta' Settembru 2006 fil-kawza fl-ismijiet ***Tabone v. Gauci****. Hekk ukoll il-gurista Pacifici Mazzoni ("Della Vendita" pagna 471) jghamilha cara li meta l-liġi titkellem fuq vizzju li jidher, "la legge nel suo testo ha riguardo alla sola possibilita` che il compratore* <u>*da se stesso*</u> *conosca il vizio".*

Fuq nota simili, fil-kawża fl-ismijiet **Odette Grixti vs Mario Rodgers et** *op cit*., ingħad illi:

"26. Il-gurisprdenza interpretattiva identifikat is-segwenti principji legali rigwardanti l-materia tad-dies a quo tad-dekorriment 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 għandha tiġi kkunsidrata in rapport mal-kapacita` u konjizzjoni tal-bniedem, u mhux bizzejjed biex id-difett jiġi ritenut apparenti c-cirkostanza li s-sussistenza tiegħu tista' tiġi 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.

28. Fid-determinazzjoni tal-ezistenza o meno tal-punt jekk id-difett jitstax jitqies bhala mohbi, il-liġi ma tesiġix diligenza straordinarja f'min ikun sejjer jixtri l-fond, imma tesiġi biss li minn spezzjoni tal-fond b'attenzjoni ordinarja ma jkunx jista' jirrileva l-ezistenza tad-difetti. F'dan ir-rigward, il-liġi tesiġi 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.

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-cirkostanzi li jidhru ictu oculi għandu dritt jhalli f'idejn il-venditur dwar il-vijabbilita` tal-oggett.

30. Il-perjodi ta' dekadenza imposti fl-artikolu precitat, huma fl-interess tac-certezza tar-rabta kuntrattwali, u dan għandu jibda jiddekorri mhux necessarjament mill-mument li x-xerrej ikun sar jaf bl-ezistenza tad-difett jew tal-gravita` tiegħu, iżda minn meta d-difett li jimmanifesta ruhhu 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."

Fuq nota finali, l-Qorti sejra wkoll tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Vella noe vs Anthony Migneco et noe** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Ġunju 2005. Għalkemm diversament mill-każ tal-lum, din il-kawża kienet tittratta difetti f'oġġetti mobbli, senjatament f'*air conditioning unit*, f'din il-kawża ġew trattati diversi punti li għandhom isibu applikazzjoni għall-każ tal-lum stante illi kemm f'dak il-każ kif ukoll fil-każ in diżamina saru diversi tentattivi sabiex isiru riparazzjonijiet qabel ma ttieħdet azzjoni ġudizzjarja. Il-Qorti qalet hekk:

"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' Diċembru 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-soċjetà venditriċi lanqas biss ma kkomunikat mal-kompratur biex tipprova ssewwi l-kompressur. Xi ftit ġranet wara d-29 ta' Awissu 1989, is-soċjetà attriċi kellha tirrealizza li ma kinitx se tieħu sodsifazzjoni mingħand is-soċjetà konvenuta, u kellha, għalhekk, taġixxi immedjatament biex tissalvagwardja l-interessi tagħha; is-soċjetà 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-soċjetà attriċi kellha tikkonkludi li l-oġġett in kwestjoni kien definitivament difettuż."

L-attriċi xtrat l-appartament tagħha b'kuntratt datat 14 ta' Lulju 2008. In kontroeżami hija xehdet illi l-problema bl-umdità bdiet titfaċċa madwar sena wara li tpoġġa l-madum. Xehdet illi l-madum tpoġġa għall-ħabta tas-sena 2011 jew 2012 u l-problemi bdew mis-sena 2012.

Fil-kors tal-proċeduri xehed ukoll ir-raġel tal-attriċi li m'huwiex parti minn din il-kawża għar-raġuni li dak iż-żmien ma kienx għadu f'relazzjoni mal-attriċi u ma kellu ebda nvolviment mal-appartament *de quo*. Huwa xehed li fil-fatt l-involviment tiegħu beda fis-sena 2017. Madanakollu xehed illi l-problemi bdew jidhru fis-sena 2016. Bil-problema tintensifika ruħha matul ix-xhur tax-xitwa. Mistoqsi jekk ippruvawx iwaddbu ilma bil-kulur fil-katusi sabiex jaraw kienx hemm perkolazzjoni, Warren Spiteri wieġeb fin-negattiv.

Il-ħaddiema inkarigati mill-attriċi xehdu li huma ġew inkarigati jsolvu l-problema lejn l-aħħar tas-sena 2020 wara li l-Perit John

Saliba, fuq inkarigu ex parte, fir-rapport tiegħu datat 12 ta' Ġunju 2019 irrileva illi:

"It was noticed that there are signs of rising damp on all the walls and this has reached a height of one to two courses in the bedrooms and up to 4 to 5 courses in the kitchen/dining/living room. The rising damp has completely ruined the kitchen units and show signs that it is still increasing. On removing some floor tiles from the kitchen area it was noticed that the storm water pipes and drain pipes from the service shaft crossing this area to the external communal courtyard are not embedded in concrete. These may have sagged causing leaks in the buildup under the tiles. Infact it was noticed that this loose sand buildup under the tiles in quite damp. Remedial measures that need to be taken will consist in breaking all the floor tiles, relaying the storm and drain pipes and properly embedding in concrete, laying a proper buildup under the floor tiles consisting of lean concrete and finally relaying floor tiles. The introduction of a damp roof course at the finished floor level in all the walls including those abutting other third party flats is also essential even though this apartments overlies basement garages."

Il-Perit Saliba xehed illi meta aċċeda fuq il-post seta' josserva li t-torba kienet imxarrba, indikazzjoni din li kien hemm perkolazzjoni ta' ilma. Huwa spjega illi l-problema ġejja mill-fatt illi l-katusi mhumiex tal-materjal UPVC u li dawn ma kinux magħqudin flimkien. Żied jgħid illi l-katusi għaddejjin minn taħt l-appartament tal-attriċi u jisbokkaw fix-xaft bit-'T' junction ta' dawn tinsab għaddejja proprju minn fejn hemm il-kċina li inċidentalment hija l-aktar parti milquta bl-umdità.

Jesmond Xuereb, il-persuna li poġġiet il-katusi fuq inkarigu tas-soċjetà konvenuta xehed illi huwa għandu esperjenza ta' sebgħa u għoxrin (27) sena fix-xogħol. Il-katusi li għaddejjin minn taħt l-appartament tal-attriċi tpoġġew għall-ħabta tad-9 t'April 2008 u x-xogħol kollu sar skont is-sena u l-arti. Xehed illi l-attriċi damet ħafna biex għamlet ix-xogħlijiet fl-appartament tagħha u terġa' u

tgħid meta ġie msejjaħ fuq il-post sabiex jidentifika minn fejn kienet ġejja l-problema, il-madum tal-appartament kien diġà nqala'. Kompla jixhed illi għalkemm irriżulta li kien hemm qasma fil-'Y' bend, ma deherx li kien hemm tixrib kbir u t-tixrib kien konċentrat fil-parti fejn kien hemm il-qasma.

Euchar Vella, in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta xehed illi l-attriċi u żewġha kienu ffaċċjawh bil-problema għall-ħabta tas-sena 2019. Meta mar fuq il-post Vella ra li l-art tal-kċina kienet niexfa ħlief għal żewġt irqajja' u meta pruvaw il-katusi ma rawx perkolazzjoni ta' ilma.

Delinaeati l-fatti u traċċjati l-insenjamenti ġurisprudenzjali rilevanti għall-fittispecie tal-każ in diżamina, l-Qorti trid issa tistabbilixxi minn mindu beda jiddekorri l-perjodu ta' preskrizzjoni fit-termini tal-Artikolu 1431 tal-Kap. 16.

Fil-kuntest tal-kawża li għandha quddiemha l-Qorti llum, ġie ppruvat illi fil-mument li l-attriċi akkwistat l-appartament tagħha il-katusi kienu diġà ġew mgħoddija u kienu viżibbli għar-raġuni li fl-appartament ma kienx għadu tpoġġa l-madum li allura jservi sabiex jgħatti l-katusi. Madanakollu, fil-mument tal-akkwist l-attriċi ma setgħetx tintebaħ bid-difett li dak iż-żmien kien moħbi u li seta' jinkixef biss b-użu bil-mogħdija tal-ilma mill-katusi li allura tikxef perkolazzjoni. Il-Qorti tqis għalhekk illi għalkemm l-attriċi riedet tkun diliġenti fil-mument tal-akkwist u kien jinkombi fuqha li żżomm għajnejha miftuħa għal sinjali ċari ta' difetti, bħala persuna li mhijiex teknika fis-settur fl-ebda waqt ma kien mistenni mill-attriċi li tifli l-proprjetà fid-dettal.

Mill-premess, il-Qorti tosserva li skont l-attriċi l-ewwel darba li feġġet l-umdità kien fis-sena 2012. Mis-sena 2012 'il quddiem kien hemm medda ta' snin li matulhom l-attriċi u eventwalment żewġha nnotaw ħsarat importanti f'diversi partijiet tal-proprjetà fosthom aktar umdità tiela' mal-ħitan u ħsarat anki fl-għamara. L-attriċi

stess xehdet illi kien hemm żmien fejn kienet qiegħda ttir is-salvavità stante li l-plakkek kienu qegħdin jixxarrbu u addirittura ġabu rappreżentanti minn ARMS Ltd sabiex jinvestigaw kienx hemm xi *leakage*. Tgħid ukoll illi għamlu żmien fejn għalqu l-*mains* iżda ma rriżultat ebda perkolazzjoni ta' ilma.

Għal din il-Qorti ma jagħmel ebda sens li l-attriċi ħalliet dawn is-snin kollha jgħaddu qabel aġixxixiet fir-rigward. Mill-provi jirriżulta li l-ewwel darba li l-attriċi talbet il-parir professjonali tal-Perit Saliba kien fis-sena 2019 u kien ukoll fl-istess sena li avviċinat lil Euchar Vella in rappreżentanza tas-soċjetà konvenuta. Il-Qorti hija tal-fehma illi minnufih malli tfaċċat l-ewwel umdità l-attriċi diġà kienet f'pożizzjoni li tikseb parir professjonali. Jekk dik il-ħabta l-umdità ma kinitx tali li tikkawża fl-attriċi allarm u preokkupazzjoni, l-attriċi messha aġixxiet minnufih malli rat is-sitwazzjoni teskala bis-salvavità ttir konsegwenza ta' ilma fil-plakkek u bil-ħsarat li ġarrfu l-għamara. Ma hemm ebda skużant għall-aġir tal-attriċi li meta s-sitwazzjoni eskalat baqgħet passiva u ma nkarigatx minnufih Perit sabiex jispezzjona l-proprjetà. L-attriċi u żewġha kkonfermaw illi l-probemi intensifikaw matul l-ixtiewi b'perkolazzjoni akbar ta' ilma konsegwenza ta' aktar xita. Għal din il-Qorti huwa evidenti illi jekk is-sitwazzjoni kompliet dejjem taggrava ma jistax jingħad li l-attriċi kellha biss suspett raġonevoli dwar difetti latenti. Lanqas ma jista' jiġi arguit mill-attriċi li kienet għada tittama li d-difett ser jissolva tenut kont tal-fatt li l-problema baqgħet kull ma jmur tintensifika u tamminfesta ruħha b'mod aktar estensiv fil-proprjetà. Terġa' u tgħid il-problema baqgħet tippersisti anki wara li s-soċjetà attriċi eżegwiet xogħol rimedjali wara li far id-drenaġġ tal-blokka.

Delineata l-kronoloġija tal-fatti, il-Qorti tqis illi mis-sena 2012 'il quddiem l-attriċi kellha diversi opportunitajiet sabiex tintebaħ li l-problema kienet tali li tinneċessita li l-attriċi taġixxi ġudizzjarjament fil-konfront tas-soċjetà konvenuta multo magis

sabiex taġixxi tempestivament u fit-termini ta' dekadenza stabbiliti taħt l-Artikolu 1431 tal-Kap 16.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi u l-motivi ġa esperssi, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta u tiddikjara illi l-azzjoni attriċi hija perenta ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta; u konsegwentement

Tiċħad it-talbiet attriċi in toto; u

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-eċċezzjonijiet.

Tordna li l-ispejjeż ta' din il-kawża jkunu a karigu tal-attriċi.

(ft) Dr Brigitte Sultana
Maġistrat

(ft) John Vella
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur