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, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 5

Rikors numru 645/21/2 AJD

George Borg Marks u Joan Borg Marks

v.

Yolo Properties Limited (C 61093)

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat li l-atturi ppreżentaw fit-2 ta' Lulju, 2021 u li jaqra hekk:

> "1. Premess illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u assenjazzjoni fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef tal-31 ta' Mejju 2019 (Dok. A), l-esponenti akkwistaw mingħand is-soċjetà konvenuta l-appartament bin-numru B10 formanti parti mill-blokka ta' appartamenti magħrufa bħala 'Jade Court' f'Triq il-Magħluq, Marsaskala, liema appartament jinsab fil-livell ħamsa tal-blokka in kwistjoni versu l-prezz ta' mija u tlieta u tletin elf ewro (€133,000).

2. U Billi l-esponenti xtraw dan l-appartament fi stat komplet mis-soċjetà rikorrenti, liema *finishings* saru ai termini tal-kondizzjonijiet kontenuti fl-istess kuntratt, permezz ta' lista ta' finishings li qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. B.

3. U Billi bdew jitfaċċaw difetti serji fis-saqaf tal-istess fond, speċifikament fil-kisi tal-istess b'konsegwenza ta' xogħol ħażin tal-kisi tas-soqfa kif ukoll minn dħul ta' kwantità ta' ilma minn partijiet differenti tas-saqaf u mill-appoġġ tal-appartament in kwistjoni u dan kif jirriżulta miċ-ċertifikati peritali hawn annessi u mmarkati bħala dokumenti C u D u kif ser jirriżulta ulterjorment waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

4. U Billi l-appartament minnhom mixtri huwa kolpit b'difett serju u moħbi li l-esponenti ma setgħux skoprewh qabel.

5. U Billi dawn id-difetti moħbija jagħmlu l-appartament mhux tajjeb għall-użu li għalih huwa maħsub jew li jnaqqsu l-valur tiegħu tant illi l-esponenti ma kienux jixtruh jew kienu joffru prezz iżgħar li kieku kienu jafu bihom.

6. U Billi kulma għamlet is-soċjetà konvenuta kien li ppruvat tirranġa u tirrimedja l-ħsarat in kwistjoni, liema xogħolijiet għadhom għaddejin sal-lum, ma tali lapazzar ma kienx suffiċjenti għax ma jippermettix lir-rikorrenti li jgawdu mill-proprjetà tagħhom kif jixtiequ huma.

7. U Billi għalhekk, ir-rikorrenti naqqsu mit-tgawdija tal-appartament mixtri minnhom kif oriġinarjament maħsub u li tali lapazzar kien serva biss biex jaħbi d-difetti serji li rriżultaw miċ-ċertifikat peritali, ir-rikorrenti ddeċidew li jagħmlu din l-azzjoni biex b'hekk jiġu kumpensati għad-danni għan-nuqqas ta' godiment xieraq ta' ħwejjiġhom, inkluż ħsara tal-mobbli fl-appartament in kwistjoni.

8. U Billi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Għaldaqstant l-esponenti għar-raġunijiet premessi u għal dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża, jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-proprjetà fuq deskritta u mibjugħa mis-soċjetà konvenuta lir-rikorrenti bil-kuntratt tad-31 ta' Mejju 2019 fuq imsemmi 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 kienux jixtruħ jew kienu joffru prezz iżgħar li kieku kienu jafu bihom; U

2. Tillikwida dik il-parti tal-prezz mħallsa lis-soċjetà konvenuta u konsegwentement tikkundanna lill-istess soċjetà konvenuta tħallas lura lir-rikorrenti dik il-parti tal-prezz li tiġi stabbilita minn dina l-

Onorabbli Qorti ai termini tal-Artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili u dana jekk hemm bżonn bl-opera ta' periti nominandi.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà konvenuta li hija minn issa inġunta għas-subizzjoni".

2. Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta li in forza tagħha eċċepiet:

"1. Illi preliminarjament tiġi eċċepita n-nullita tar-rikors ġuramentat promotur u dana stante li ma jikkonformax mad-disposti tal-artikolu 156 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi preliminarjament jiġi eċċepit illi l-azzjoni odjerna hija l-*actio aestimatoria* u konsegwentement hija perenta ai termini tal-artikolu 1431 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi eċċepit illi l-kumpanija esponenti mhux il-leġittima kontradittur għall-lanjanzi tar-rikorrenti u dana stante li kull ħsara li setgħet allegatament ġiet ikkawżata fil-fond tar-rikorrenti ġiet hekk ikkawżata b'konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma mit-terrazzin tal-appartament sovrastanti dak tar-rikorrenti u liema appartament jappartjeni lil terzi;

4. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi eċepit illi l-azzjoni odjerna in kwantu hija l-*actio aestimatoria* u inkwantu hija diretta kontra Tolo Properties Limited hija insostenibbli u improponibbli u dana stante li, b'żieda ma dak fuq ingħad, kull ħsara li setgħet allegatament ġiet ikkawżata fil-fond tar-rikorrenti ġiet hekk ikkawżata b'konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma mit-terrazzin tal-appartament sovrastanti dak tar-rikorrenti u liema appartament jappartjeni lil terzi u għalhekk, apparti li l-kumpanija esponenti mhux il-leġittima kontradittur, l-azzjoni li se mai kellha tiġi proposta hija dik għar-riżarċiment għad-danni akwiljani u mhux l-*actio aestimatoria*;

5. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi eċċepit illi ma huwiex minnhu li l-fond proprjetà tar-rikorrenti huwa aflitt minn xi difetti latenti li jagħmlu l-appartament proprjetà tar-rikorrenti mhux tajjeb għall-użu li għalih huwa maħsub jew li jnaqqas il-valur tiegħu tant li r-rikorrenti ma kinux jixtruħ jew kien joffru prezz anqas li kieku jafu bih. Konsegwentement in kwantu l-azzjoni odjerna hija l-*actio aestimatoria* diretta kontra Yolo Properties Limited dina għandha tiġi respinta stante li hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

6. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi eċċepit illi fi kwalunkwe każ ma jissusistux l-elementi stipulati mill-Liġi u mill-ġurispudenza nostrana sabiex tirnexxi l-azzjoni esperita mir-

rikorrenti u konsegwentement it-talbiet rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

7. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi eċċepit illi fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma humiex intitolati jerċievu lura parti mill-prezz imħallas lill-kumpanija esponenti u dana kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża;

8. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, in linja ġenerali l-kumpanija esponenti qed tirribatti t-talbiet rikorrenti fl-intier tagħhom u t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u dana stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

9. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Liġi;

Bl-ispejjeż kontra rikorrenti u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-kumpanija intimata, inkluż għad-danni sofferti u li ser jiġu sofferti b'konsegwenza tal-ħsara fir-reputazzjoni magħmula mir-rikorrenti".

3. Rat li, bi qbil bejn il-partijiet, ġie deċiż li għall-bidu jinġabru l-provi u tingħata sentenza fuq it-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta, li tgħid, li l-azzjoni attriċi hi perenta skont l-Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili – perjodu ta' sena minn dakinhar li x-xerrej seta' jkun li hu jikxef id-difett fil-fond.

4. Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Frar, 2022, li in forza tagħha ddeċidiet il-kawża billi:

"i. **<u>Tilqa' t-tieni eċċezzjoni</u>** 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. **<u>Tiċħad</u>** it-talbiet kollha tar-rikorrenti; u

iii. **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet l-oħra.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti konjuġi Borg Marks".

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

> "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, Marsascala, 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. Jirriżulta 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' ħwejjiġhom, 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 tirrispondi 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-Soċjeta' 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 jistabbilixxi 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-proprjetarju 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 tisħaq illi f'disgħa (9) xhur, jiġifieri bejn Ottubru 2019 u Lulju 2020, ir-rikorrenti setgħu jikxfu d-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 jirriwgarda 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.

Il-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 ħamsa (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 permez tagħha x-xerrej jagħżel illi jżomm 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 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 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-inattivita' fil-perjodu ta' xahar irrimedjabbilment jippreġudika d-drittijiet tal-kompratur. Skadut dak it-terminu, l-azzjoni mhix aktar ammissibbli (ara "Camilleri vs Micallef", deċisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998) u l-Qorti, għalhekk, tista' u anzi għandha tissolleva dan il-punt ex officio (ara wkoll "Surprise Yachts Ltd vs Rosso", deċisa 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 possibiltajiet: 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

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

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 oriġinarjament mill-attriċi qabel ma xtrat il-post ma nduna bid-difetti fil-proprjeta' wara li hu 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 ir-rikorrenti **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 et***[4], 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 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*

[2] A fol 85 tal-proċess.
[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.

*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;"*

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 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".*

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 ċitata mis-soċjeta' konvenuta fin-nota ta' referenzi tagħhom fl-ismijiet

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

Joseph Vella noe vs Anthony Migneco et noe suċitata, illi, għalkemm kienet tirrigwarda oġġett mobbli, senjatament *air-conditioning unit*, ġew enunċjati 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 riparat 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 "<u>Briffa vs Bianchi</u>" 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-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 tieħu 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 dieħel l-ilma mal-ħitan ta' waħda mill-kmamar tas-sodda (Nru 2) u dan saħansitra kompla dieħel mas-saqaf tal-kamra tal-banju, baqa' sejjer mas-saqaf tal-kamra tas-sodda l-oħra (Nru 1), u fis-saqaf tal-kuritur"*;

[6] A fol 57 tal-proċess.

b. Ġie informat ċertu Jonathan Vella, illi, skont ir-rikorrent, għamel spezzjoni fuq il-post. Ix-xogħol beda, iżda l-ilma baqa' dieħel kull meta tagħmel ix-xita;

c. F'Marzu 2020 waqa' parti mill-kisi ta' waħda mill-kmamar tas-sodda (Nru 1), u beda dieħel 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' dieħel mis-saqaf tal-kamra tas-sodda (Nru 2) u kull darba konna ninformaw lil Jonathan. Dan kien jiġi flimkien mal-ħaddiema biex jaraw u dejjem kienu jgħidulna li sejrin jirranġaw"*;

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 jirranġaw 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"* (emfasi 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 tħejja 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 ħejjiet 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 riparat;

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 kellhom ħafna ilma. Ir-rikorrenti ġew informati illi l-problemi setgħu biss jitranġaw 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:

[7] A fol 66 tal-proċess.
[8] Vide **Dok C** anness mar-rikors ġuramentat.

> *"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 tagħha[10].

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' 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 <u>disa' xhur sħaħ</u> 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'possibilta' li jaċċertaw ruħhom bid-difetti latenti billi jqabbdu 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 tidħol 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 <u>qabel</u> Lulju 2020, għaliex in-natura u l-

[9] Vide **Dok D** anness mar-rikors ġuramentat.
[10] A fol 68 tal-proċess.

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 jipproċedu 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 seħħitx darba jew darbtejn, iżda kompliet 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, tħejja 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 tinġieb l-*actio aestimatoria* huwa wieħed ta' dekadenza, u huwa wieħed relattivament qasir;

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

6. Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tiegħu, għar-raġunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti jogħġobha:

"...tħassar u tirrevoka s-sentenza fl-ismijiet premessi tal-11 ta' Frar 2022 fit-totalità tagħha u tiċħad it-tieni eccezzjoni ta' natura

[11] Vide affidavit ta' **Joan Borg Marks** a fol 66 tal-proċess.

> preliminari eċċepita mis-soċjetà appellata fir-risposta ġuramentata tagħha u għalhekk tirrinvija l-atti lill-prim'istanza sabiex il-kawża titkompla tinstema fuq il-mertu u tiġi deċiża skont il-liġi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi għas-soċjetà appellata".

7. Rat illi s-soċjetà konvenuta ma ressqitx risposta formali għal dan l-appell, iżda b'digriet tad-19 ta' Mejju, 2022, l-istess soċjetà konvenuta ġiet awtorizzata tressaq nota ta' sottomissjonijiet li hi ressqet fis-27 ta' Mejju, 2022.

8. Rat illi l-atturi ma ressqux nota ta' sottomissjonijiet bħala replika għalkemm kienu hekk awtorizzati jagħmlu dan bl-istess digriet fuq imsemmi.

9. Rat li bis-saħħa tal-emendi li daħlu reċentement permezz tal-Att XXXII tas-sena 2021, il-Qorti ngħatat is-setgħa sabiex tgħaddi għas-sentenza u dan a tenur tal-Artikolu 152(5) tal-kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u wara li rat il-proċeduri bil-miktub, ma tqisx meħtieġ li jingħata smigħ u għalhekk ser tgħaddi minnufih għas-sentenza;

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

Ikkonsidrat:

11. Illi b'din il-kawża, l-atturi qed jipproponu l-*actio aestimatoria* wara li l-proprjetà ġewwa Marsaskala li xtraw b'kuntratt tal-31 ta' Mejju, 2019, irriżulta li kellha diversi difetti moħbija. Qabel ma daħlet biex teżamina n-natura tad-difetti, l-ewwel Qorti ddeċidiet eċċezzjoni ta' preskrizzjoni li ġiet sollevata mis-soċjetà konvenuta. L-ewwel Qorti, fis-sentenza tagħha, laqgħet din l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni u ddikjarat l-azzjoni attriċi perenta.

12. L-atturi appellaw mis-sentenza u jissottomettu illi l-azzjoni nfetħet minnhom entro t-terminu ta' sena li trid il-liġi.

13. Trattat l-appell, din il-Qorti tibda biex tirribadixxi ċerti prinċipji li jirregolaw dan l-istitut. It-terminu ta' sena skont l-imsemmi artikolu tal-liġi (l-Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili) huwa wieħed ta' dekadenza, u x-xerrej mhux obbligat, qabel ma jixtri, jitlob il-parir ta' xi espert tekniku fil-materja. Id-difett ikun moħbi jekk ix-xerrej ma jkunx jista' waħdu jinduna bid-difett. It-terminu ma jibdiex jgħaddi minn dakinhar li x-xerrej jinnota jew jinduna b'xi rregolarità fil-funzjonament tal-oġġett mibjugħ, iżda minn dak il-mument li fih jiġi definittivament aċċertat id-difett. It-terminu jibda jiddekorri minn meta x-xerrej <u>seta' jinduna</u> li l-oġġett hu milqut b'difetti serji. Dawn il-prinċipji joħorġu mill-ġurisprudenza lokali u din il-Qorti żżid,

li l-azzjoni trid issir meta jiġi riskontrat id-difett u mhux neċessarjament meta jiġi identifikat is-sors tad-difett. Lanqas, fil-każ ta' proprjetà immobbli, ma jibda jimxi dan it-terminu minn meta perit tekniku mqabbad mix-xerrej jistabbilixxi l-eżistenza tad-difett, għax dan ikun jiddependi minn meta seta' jiġi nkarigat il-perit. Dan ifisser, kif intqal minn din il-Qorti fis-sentenza li għaliha rreferiet l-Ewwel Qorti, **Dimech v. Xuereb**, illi:

> "*jekk id-difett li jimmanifesta ruħu jkun tali li jqanqal f'persuna raġonevoli dubju fil-kwalità tal-oġġett mixtri li kellu normalment iwassal għal suspett fondat illi l-kostruzzjoni kienet affetta minn mankament ta' ċerta gravità li kien jintitola lil xerrej għal riduzzjoni fil-prezz jew addirittura għar-rexissjoni tal-kuntratt ta' kompravendità, it-terminu ta' preskrizzjoni kellu jibda jiskatta minn dak iż-żmien*".

14. Stabbiliti dawn il-prinċipji, irid issa jiġi determinat id-*dies scientiae* f'dan il-każ li nbdiet fit-2 ta' Lulju, 2021. Mill-provi jirriżulta illi l-ewwel darba li daħal ħafna ilma fil-fond mixtri kien f'Ottubru 2019. L-atturi appellanti jgħidu anke fir-rikors tal-appell tagħhom, li wara l-ewwel xita tal-istaġun, huma nnutaw li daħal l-ilma fil-proprjetà tagħhom billi mis-saqaf u mill-ħitan raw li kien hemm perkolazzjoni ta' ilma fit-tieni kamra tas-sodda, fil-kamra tal-banju, tul il-kuritur tal-appartament kollu u fl-ewwel kamra tas-sodda. Tul ix-xitwa kollha, l-atturi kienu jmorru fil-proprjetà tagħhom u jibqgħu jinnutaw li qiegħed jibqa' dieħel l-ilma.

15. Din il-Qorti tara li, minn din ix-xhieda, l-atturi diġà kellu jkollhom dubju raġonevoli dwar il-kwalità tas-soqfa tal-fond li xtraw. Il-kwantità ta' ilma li baqa' dieħel u l-firxa tal-ilma dieħel f'diversi partijiet tal-fond mixtri

kellu jdaħħal f'moħħ l-atturi suspett fondat li kien hemm xi ħaġa gravament ħażina fil-proprjetà sa minn dak iż-żmien.

16. L-atturi qabbdu lis-soċjetà konvenuta biex jaraw jistgħux jirrimedjaw għad-difett, iżda milli jidher il-problema ma ġietx solvuta. Ġara li waqt maltempata f'Marzu tas-sena 2020, il-kisi tas-saqaf ta' diversi partijiet tal-appartament tal-atturi waqa', u saħansitra l-ilma beda dieħel fis-saqaf mad-dawl. Din il-Qorti tqis li minn hemm 'il quddiem l-atturi ma kellux ikollhom dubji li s-soqfa kienu difettużi, aktar u aktar meta f'Ġunju tal-istess sena tneħħa l-kisi tat-tieni kamra tas-sodda u rriżulta li kien hemm toqba fis-saqaf. L-atturi, però qagħdu jistennew sabiex jaraw jekk is-soċjetà konvenuta kinitx sejra ssolvi l-problema u eventwalment qabbdu espert tekniku li b'teknoloġija moderna seta' jiskopri s-sors tal-ħsara. Sakemm waslu biex jiskopru s-sors tal-ilma li daħal fil-fond (katusa mkissra) laħqu għaddew sentejn mill-ewwel darba li l-atturi ndunaw bil-perkolazzjoni tal-ilma.

17. Kif intwera qabel, il-liġi trid li l-azzjoni issir minn meta dak li jkun jista' jikxef id-difett, hu x'inhu is-sors tiegħu. F'dan il-każ, żgur sa minn Marzu 2020, kien jidher ċar li kien hemm xi difett x'imkien, u għamlu ħażin l-atturi li qagħdu jistennew li s-soċjetà konvenuta tiskopri s-sors tal-ħsara li kienet qed tiġri. Kien ċar f'dak ix-xahar li kien hemm xi ħaġa ħażina fis-

soqfa tal-fond u kien qiegħed kostantement jimmanifesta ruħu fil-perkolazzjoni tal-ilma.

18. Lanqas jista' jingħad li da parti tas-soċjetà konvenuta kien hemm xi ammissjoni li l-fond kellu xi difetti latenti. Huwa veru li din ippruvat issib l-oriġini minn fejn kien jidħol l-ilma, però qatt ma aċċettat li kien hemm xi difett fis-soqfa. Ma jistax jingħad allura, li da parti tas-soċjetà konvenuta kien hemm xi ammissjoni ta' responsabbilità da parti tagħha. F'Marzu tal-2020, l-atturi bdew "*jinkwetaw*" għax indunaw li l-problema tal-ilma kienet waħda serja. Iżda ma aġixxewx u ma talbux konferma mingħand is-soċjetà konvenuta li l-fond kien difettuż. It-trattattivi li seta' kien hemm bejn żewġ kontraenti waqt id-dekors taż-żmien biex jirranġaw jew jirrisolvu l-kwistjoni ma jistgħux ikollhom l-effikaċja interruttiva, ammenokè bħala effett u fil-kors ta' dawk it-trattattivi, il-venditur ma jkunx irrikonoxxa u ma jkunx ikkuntrasta l-eżistenza tal-vizzju (ara "**Camilleri v. Calascione**, deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fid-29 ta' Ottubru, 1954(Kolleż. Vol. **XXXVIII.iii.723**)). F'dan il-każ, is-soċjetà konvenuta ppruvat tara l-problema minn fejn hi ġejja, però qatt ma rrikonoxxiet li l-fond kien difettuż jew milqut b'xi vizzju. Kwindi, jirriżulta li l-kawża ġiet istitwita wara li għaddiet sena minn meta ħareġ fid-deher id-difett.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż tal-kawża in prim istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Ewwel Qorti, waqt li dawk ta' din it-tieni istanza fiċ-ċirkostanzi jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm