i

QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 21 ta' Novembru, 2024.

Numru 14

Rikors numru 763/2014/1 AF

Paul Borg u martu Marthese Borg

v.

Joseph Spiteri u fil-verbal tas-seduta tas-7 ta' Mejju 2015, il-Qorti laqgħet it-talba biex jissejħu fil-kawża Polidano Properties Limited

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell tal-konvenut Joseph Spiteri minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-10 ta' Diċembru, 2020, li biha laqgħet it-talbiet tal-atturi Paul u martu Marthese Borg billi: (i) sabet li l-appartament mibjugħ lilhom mill-konvenut Joseph Spiteri huwa milqut minn difett moħbi li l-istess konvenut kien jaf bih; u (ii)

b'konsegwenza ta' dan ikkundannat lill-konvenut Joseph Spiteri sabiex iroddilhom lura parti mill-prezz tal-bejgħ, fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000), kif ukoll iħallashom somma oħra ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) bħala danni skont l-**Artikolu 1429(1) tal-Kodiċi Ċivili**, flimkien mal-imgħaxijiet u l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fit-2 ta' Settembru, 2014, l-atturi Paul u martu Marthese Borg qalu li b'kuntratt tas-17 ta' Ottubru, 2012, huma xtraw mingħand il-konvenut Joseph Spiteri, appartament bin-numru għaxra, li jinsab ġewwa kumpless ta' appartamenti bl-isem ta' *«Azure Waters»* fi Triq San Pawl, f'San Pawl il-Baħar.

3. Stqarrew li fix-xahar ta' Marzu tas-sena 2014, inkixef difett fil-bini, li qiegħed iwassal kemm għat-tnixxija tal-ilma, kif ukoll għal umdità eċċessiva ġewwa l-appartament tagħhom.

4. Fissru li dan id-difett jikkonsisti f'nuqqas ta' *guttering* jew *waterproofing* xieraq mal-ħajt tal-appoġġ, u filwaqt li insistew li tali difett ma setax jinkixef minnhom qabel Marzu tas-sena 2014, ilmentaw li dan wassal biex huma xtraw appartament li kien jiswa inqas milli fil-fatt ħallsu għalih.

5. Issoktaw jilmentaw li dan id-difett wassal ukoll biex huma ġarrbu d-danni, li fi kliemhom jikkonsistu kemm fi spejjeż li nefqu u għad iridu jonfqu biex isewwu d-difetti inkwistjoni, kif ukoll f'telf ta' użu tal-istess appartament.

6. Billi l-atturi jidhrilhom li l-konvenut kien jaf bid-difett inkwistjoni, u billi jsostnu li kien ta' xejn li huma talbuh iroddilhom lura parti mill-prezz li ħallsuh flimkien mad-danni, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> *«1. Tiddikjara li l-fond konsistenti fl-appartament internament immarkat numru 10, fit-tieni sular (1st floor level), «Azure Waters», Triq San Pawl, Xemxija, San Pawl il-Baħar huwa affettwat minn vizzju jew vizzji latenti skont il-liġi.*
>
> *2. Tiddikjara illi in vista tad-difett/i dikjarati, il-fond imsemmi kien jiswa inqas milli kemm inxtara, tillikwida d-differenza fil-valur u tordna lill-konvenut jirrifondi lill-atturi tali differenza.*
>
> *3. Tiddikjara wkoll illi l-konvenut kien jaf bid-difett/i inkwistjoni u għalhekk tiddikjarah responsabbli għad-danni sofferti mill-atturi ai termini tal-**Artikolu 1429(1) tal-Kap. 12 [recte Kap. 16]**, tillikwida tali danni u tordna lill-konvenut iħallas tali danni lill-atturi.*
>
> *Bl-ispejjeż legali, bl-imgħaxijiet legali, bil-konvenut inġunt minn issa in subizzjoni u bir-riżerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri neċessarja u opportuna.»*

7. Bi tweġiba maħlufa mressqa fis-27 ta' Novembru, 2014, il-konvenut Joseph Spiteri wieġeb għat-talbiet tal-atturi b'dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«1. Illi b'mod preliminari, għandha tiġi kjamata fil-kawża odjerna s-soċjetà Polidano Properties Limited (C-21689) ai termini tal-**Artikolu 961 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta** u dan inkwantu, fl-ewwel lok, l-intimat xtara u akkwista l-proprjetà mertu tal-azzjoni de quo mingħand l-imsemmija socjetà Polidano Properties Limited permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Mejju 2010 fl-atti tan-Nutar Sam Abela (kopja hawn annessa bħala Dok. A) f'liema kuntratt l-imsemmija soċjetà ggarantit il-paċifiku pussess u reali*

godiment tal-proprjetà inkwistjoni a favur l-intimat, u fit-tieni lok, inkwantu kienet l-istess soċjetà Polidano Properties Limited li żviluppat il-blokk ta' bini li minnu tifforma parti l-proprjetà inkwistjoni u għalhekk l-imsemmija soċjetà Polidano Properties Limited għandha tirrispondi u tagħmel tajjeb għal kwalunkwe danni li jista' talvolta jsofri l-intimat u dan anke sabiex jiġu evitati dupplicità ta' kawżi f'każ li t-talbiet rikorrenti (li huma fortement ikkontestati) jigu milqugħa.

*2. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u wkoll b'mod preliminari, l-azzjoni odjerna hi preskritta ai termini tal-**Artikolu 1431 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, kif se jiġi ppruvat waqt is-smigħ tal-kawża.*

*3. Illi t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda ai termini tal-**Artikolu 1425 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** inkwantu d-difett inkwistjoni hu wieħed li jidher u fil-fatt ir-rikorrenti kienu jafu bih qabel ma akkwistaw il-proprjetà mertu tal-kawża, kif se jirrizulta waqt is-smigħ tal-kawża.*

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, id-difett inkwistjoni ma ġiex ikkaġunat u ma jirriżultax minn aġir tal-intimat.

*5. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, it-tielet talba rikorrenti ma tistax tiġi milqugħa inkwantu l-**Artikolu 1429(1) tal-Kap. 12** hu ineżistenti.*

6. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, ir-rikorrenti jridu jippruvaw li, b'riżultat tad-difett mertu tal-kawża, il-fond inkwistjoni jiswa inqas milli kemm inxtara, kif minnhom allegat. Ir-rikorrenti jridu jippruvaw ukoll id-danni minnhom allegatament sofferti.

7. Illi għalhekk it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier taghhom.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.»

8. B'digriet mogħti fil-miftuħ waqt seduta miżmuma fil-11 ta' Frar, 2015, l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba li saritilha dakinhar stess mill-avukat tal-atturi, sabiex kull riferenza li hemm fir-rikors maħluf għall-kliem *«Kap.12»,* tibda taqra *«Kap. 16»*.

9. B'digriet ieħor mogħti waqt seduta miżmuma fis-7 ta' Mejju, 2015, l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-konvenut Joseph Spiteri għas-sejħa fil-

kawża tal-kumpanija Polidano Properties Limited.

10. Għalkemm Polidano Properties Limited ġiet notifikata bl-atti tal-kawża (ara t-timbru tal-Marixxal Marco Bonniċi f'paġna 94 tal-atti tal-kawża) hija però baqgħet ma ressqet l-ebda tweġiba maħlufa.

11. B'digriet mogħti fil-magħluq fil-jum tal-15 ta' Ottubru, 2015, (f'paġna 84 tal-atti tal-kawża) l-Ewwel Qorti, fuq talba tal-atturi, ordnat li l-atti tar-rikors numru 295/2015 għar-revoka tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 1827/2014, jibdew jiffurmaw parti mill-atti ta' din il-kawża.

12. Imbagħad, b'sentenza mogħtija fl-10 ta' Diċembru, 2020, l-Ewwel Qorti qatgħet din il-kawża billi filwaqt li ħelset lill-Polidano Properties Limited milli tibqa' aktar fil-kawża, warrbet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Joseph Spiteri u laqgħet it-talbiet kollha tal-atturi miżżewġin Borg billi sabet li l-appartament mibjugħ lilhom mill-konvenut Joseph Spiteri huwa milqut minn difett moħbi li l-istess konvenut kien jaf bih.

13. Fid-dawl ta' dan, l-Ewwel Qorti kkundannat lill-konvenut Joseph Spiteri sabiex irodd lura lill-atturi parti mill-prezz tal-bejgħ li huwa kien irċieva mingħandhom, fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000), kif ukoll iħallashom somma oħra ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) bħala danni b'riħet l-**Artikolu 1429(1) tal-Kodiċi Ċivili**. B'kollox il-konvenut

Spiteri ġie għalhekk ikkundannat iħallas lill-atturi Borg, is-somma ta' sebgħin elf ewro (€70,000), bl-imgħaxijiet mill-jum tas-sentenza, kif ukoll bl-ispejjeż tal-proċeduri.

14. Fost il-konsiderazzjonijiet ewlenin li wasslu lill-Ewwel Qorti għal din id-deċiżjoni kien hemm dawk li ġejjin:

> *«Mill-provi prodotti jirriżulta li l-atturi akkwistaw mingħand il-konvenut l-appartament internament immarkat bin-numru 10 fil-first floor level formanti parti minn blokk bini li jismu «Azure Waters», Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tas-17 ta' Ottubru 2012.*
>
> *L-appartament flimkien mal-bqija tal-blokk inbena mill-imsejħa fil-kawża Polidano Properties Limited f'sit li qabel kien għalqa. Imiss ma' dan il-blokk, hemm għalqa ta' terzi li skont il-perit tekniku tittarraġ 'l isfel fejn hemm il-bitħa interna tal-blokk. Il-perit tekniku jispjega li fuq barra tal-ħajt estern hemm ħajt ieħor (qoxra) għoli bejn tlieta u erba' filati mill-imsemmija għalqa.*
>
> *L-atturi xehdu permezz ta' affidavit li huma kienu marru jaraw dan l-appartament flimkien ma' perit tal-fiduċja tagħhom, il-Perit Tano Zammit, fejn sabu li l-post kien f'kundizzjoni tajba u l-konvenut, li kien jgħix fih, infurmahom li fil-fatt kien bajjad riċentement. L-atturi kienu marru jaraw l-appartament darbtejn oħra mal-Perit Mannie Galea, minħabba xi dubju fuq il-bitħa tal-apartament u ċjoè peress li ma kinitx tidher li hi konformi mal-liġijiet tas-sanità. L-ebda wieħed minn dawn il-periti ma kkonstata xi ħsarat fil-fond.*
>
> *Il-Perit Tano Zammit xehed illi meta mar hu, il-post kien fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u ma nnutax la umdità u lanqas li kien qed jipperkola l-ilma minn x'imkien. Il-Perit Mannie Galea rrilaxxa dikjarazzjoni bil-ġurament fejn stqarr illi huwa kien spezzjona l-proprjetà darbtejn bejn Mejju u Ġunju tal-2012 u lanqas hu ma ra sinjali ta' umdità jew ingress ta' ilma u li l-appartament kien għadu kemm ġie rinovat.*
>
> *Peress li kienet dieħla x-xitwa, l-atturi ma marrux joqogħdu fl-appartament iżda kienu jmorru ta' spiss u skont huma għall-bidu ma kienx daħal ilma. Madankollu, lejn l-aħħar ta' Frar tal-2013 wara li għamlet maltempata qawwija, l-atturi nnutaw li ħajt minnhom kien qiegħed jixxarrab u saħansitra kien qed jidħol l-ilma ġewwa. Dehru wkoll sinjali ta' moffa madwar is-shower tray tal-kamra tal-banju ta' wara u skirting maqlugħ fil-kamra tas-sodda prinċipali.*

F'Settembru ta' dik is-sena l-atturi ħadu ħsieb jagħmlu l-waterproofing membrane sabiex jagħlqu l-ispazju bejn il-qoxra l-ġdida u r-retaining wall tal-blokk li solviet parti mill-problema. Skont l-atturi, wara li sar dan ix-xogħol għall-bidu kien deher illi l-problema ssolviet iżda lejn l-aħħar ta' Frar tal-2014 reġa' beda jixxarrab il-ħajt u jidħol l-ilma, li saħansitra kellu traċċi tal-ħamrija, fil-livell aktar baxx tal-kmamar.

Kien hemmhekk illi l-perit Ennio Ellul, inkarigat mill-atturi, ikkonstata li l-ilma kien fil-fatt qed jidħol minn taħt il-livell tal-wiċċ tal-ħamrija tal-għalqa li hemm tmiss mal-blokk, u dan minħabba l-fatt li fil-fażi tal-kostruzzjoni tal-blokka l-imsejħa fil-kawża ma ħaditx ħsieb tara li hemm ilqugħ għall-ilma jew waterproofing adegwat għall-ilma li jkun ġej mill-imsemmija għalqa. Il-problema tinvolvi nofs l-appartament, inkluż il-kamra tal-banju, fejn kif jispjegaw il-periti tekniċi, ma tkunx taf x'hemm wara l-madum mingħajr ma taqla' kollox.

L-attur jiċħad li kien hemm xi sinjali ta' umdità jew ingress ta' ilma meta marru jaraw l-appartament mal-perit qabel xtrawh. Huwa jgħid illi l-meta feġġet il-problema tal-ilma l-ewwel darba, il-Perit Mannie Galea ma kien semma xejn dwar il-fatt illi l-ħamrija tmiss mal-ħajt u li l-Perit kien tal-parir illi jsolvu l-problema malli jsir il-membrane u jagħlqu l-fili tal-ħajt.

L-attur jgħid li ċertu Albert Farrugia, li għandu parentela ma' sid l-għalqa, kien qallu li l-konvenut kien dam ġej u sejjer dwar din il-problema. Madankollu, meta xehed quddiem il-Qorti, Anthony Bugeja, sid l-għalqa, ċaħad illi l-konvenut qatt ikkomunika miegħu dwar il-problema.

Jirriżulta li l-appartament sottostanti għal dak tal-atturi, proprjetà tal-imsejħa fil-kawża, għandu l-istess problema, u probabbilment din kienet ir-raġuni għalfejn baqa' ma nbiegħx. Il-perit tal-atturi u tal-imsejħa fil-kawża ssuġġerew illi jsir ix-xogħol li hemm bżonn inkluż tqegħid ta' katusa biex tiġbor l-ilma mill-għalqa adjaċenti, biex l-ilma ma jibqax jippenetra l-ħajt tal-appartament tal-attur u dak sottostanti. Madankollu, sid l-għalqa m'aċċettax u allura l-atturi kienu kostretti jipproċedu b'din il-kawża.

Il-perit tekniku kkonstata li bejn il-qoxra u l-ħajt estern hemm waterproofing membrane. In-naħa ta' wara tal-appartament inkwistjoni, u ċjoè fejn hemm il-ħsarat, tinsab taħt il-livell tal-ħamrija tal-għalqa. Ma jirriżultax illi hemm għaddejjin xi servizzi tal-ilma fil-partijiet tal-fond fejn dehru l-hsarat.

Il-perit tekniku spjega li:

> *«dawn il-ħsarat qed jiġu kkawżati mill-ilma «tax-xaba» li jaqa' fil-ħamrija fl-għalqa adjaċenti ta' terzi. Dan billi, qabel, dan l-ilma kien jiskula minn għalqa għal oħra, iżda hekk kif inbena l-blokk fejn hemm l-appartament fil-kwistjoni, il-passaġġ naturali ta' dan l-ilma ġie interrott billi sab il-ħajt estern tal-blokk fil-kwistjoni jimblukkah. Dan l-ilma qed ixarrab il-ħajt estern u jiġri fit-torba li hemm taħt il-madum tal-appartament fil-kwistjoni bil-konsegwenza li dan joħloq umdità fil-ħitan interni, inkluż dak li jiġi biswit il-bitħa interna.»*

Huwa jkompli billi jgħid illi:

> *«ma jistax jeskludi li din il-ħsara tiżdied, partikolarment f'każ li l-membrane eżistenti tkompli tiġi affettwata bil-pressa tal-ilma li ġejja mill-għalqa adjaċenti ta' terzi.»*

Skont il-perit tekniku għaldaqstant:

> *«il-kawża tal-ħsarat hija nuqqas ta' lqugħ/qbid tal-ilma li jkun ġej b'mod naturali mill-għalqa adjaċenti ta' terzi. Dan l-ilqugħ/qbid ikun irid jiġi pjanat u implimentat waqt il-fażi tal-kostruzzjoni billi jsir fil-pedamenti, fejn normalment ikun moħbi fl-istess pedamenti...»*

Il-perit tekniku ssuġġerixxa soluzzjoni billi jsiru xogħlijiet fil-blokk inkwistjoni u ċjoè fil-ħajt estern u jsiru interventi neċessarji kemm ta' waterproofing u kif ukoll ta' drainage. Huwa jkompli billi jispjega li jrid isir ukoll xogħol fl-appartament sottostanti tal-imsejħa fil-kawża u wara jkun jista' jsir xogħol ta' tiswija ta' ħsarat fl-appartament tal-atturi. Dawn ix-xogħlijiet jinkludu xogħol laborjuż u illi ma jistgħux isiru f'daqqa, apparti li jinvolvu intervent fl-appartament tal-kjamata fil-kawża. Il-perit tekniku jżid jgħid illi l-appartament tal-atturi mhuwiex abitabbli fl-istat illi hu.

Huwa jikkonkludi għalhekk illi:

1. *Il-fond inkwistjoni appartament numru 10, Azure Waters, Triq San Pawl, Xemxija, San Pawl il-Baħar, huwa affettwat minn vizzji konsistenti fi tbajja' u tfarfir fil-ħitan ikkawżati minħabba nuqqas ta' prekawzjonijiet waqt il-bini għal kontra l-ilma naturali li jiġi mill-għalqa adjaċenti ta' terzi. Ir-rikorrenti jissottomettu li dawn il-ħsarat ma kinux jidhru fil-mument tal-bejgħ mentri l-intimat jikkontendi li dawn kienu jidhru. Kien ikun hemm bżonn li dawn it-tbajja' jkunu jidhru fil-mument tal-bejgħ sabiex wieħed jagħmel spezzjoni aktar profonda biex jivverifika ttieħdux il-prekawzjonijiet imsemmija għall-ilqugħ/qbid tal-ilma mingħand it-terzi adjaċenti;*

2. *It-tiswijiet qed jiġu stmati fl-ammont bejn tlettax-il elf, mija u sebgħa u tmenin ewro u erbgħa u erbgħin ċenteżmi (€13,187.44) u tmintax-il elf ewro (€18,000) billi f'dan l-istadju, qabel ma jinkixfu l-ħsarat kollha, wieħed ma jistax jagħti stima eżatta tat-tiswijiet kollha nvoluti;*

3. *L-ammont li wieħed kien inaqqas mill-prezz (dakinhar tal-bejgħ) f'każ li dawn id-difetti kienu magħrufa qabel il-bejgħ qed jiġi stmat fl-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000);*

4. *L-appartament fil-kwistjoni ma setax jintuża minħabba fl-istess vizzji, fejn għal dan il-'loss of use' il-valur lokatizju annwali ta' dan l-appartament fi stat 'furnished' qed jiġi stmat fl-ammont ta' sebat elef u mitejn ewro (€7,200).*

L-inkarigu tal-perit tekniku ġie estiż fl-udjenza tas-16 ta' Novembru 2017 sabiex jirrelata dwar il-possibbiltà ta' soluzzjoni oħra. Peress illi l-Perit Alan

Saliba ma setax jissokta bl-inkarigu minħabba kariga uffiċjali, il-Qorti ħatret minflok lill-Perit Elena Borg Costanzi. Il-konklużjoni tal-Perit Borg Costanzi hija li ma hemm l-ebda rimedju permanenti ieħor ħlief dak issuġġerit mill-ewwel perit tekniku u li ma hemm l-ebda rimedju li ma jinvolvix il-proprjetà ta' terzi.

Hija qablet illi t-tnaqqis fil-prezz għandu jkun ta' €30,000 jekk wieħed iqis il-valur dakinhar tal-kuntratt bħalma rrelata l-ewwel perit tekniku filwaqt illi tnaqqis għandu jkun ta' €40,000 riferibbilment għal dakinhar li ħejjiet ir-rapport f'Mejju tal-2018.

*Dwar il-konklużjonijiet tal-perit tekniku, huwa minnu li skont l-**Artikolu 681 tal-Kapitolu 12** il-Qorti ma hijiex tenuta jew marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit u li, bħal materjali istruttorji oħrajn huma kontrollabbli mill-ġudikant, kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.*

> *«Dan però ma tistax tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami.» (**Philip Grima vs Carmelo Mamo et nomine**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Mejju 1998).*

[omissis]

Il-Qorti, wara li fliet bir-reqqa l-provi kollha prodotti u r-relazzjonijiet tal-periti tekniċi, tasal li taqbel perfettament mal-konklużjonijiet kif imfissra fl-imsemmija relazzjonijiet u ma ssib l-ebda raġuni għalfejn dawn il-konklużjonijiet għandhom jiġu skartati.

Il-Qorti tibda billi tiddikjara illi l-kawża kif imposta ma tista' qatt tolqot lil Polidano Properties Limited peress illi dawn kienu totalment estraneji għall-bejgħ, li huwa fil-fatt in-negozju li fuqu tistrieħ il-kawża kollha.

*Stabbilit dan kollu, imiss issa li l-Qorti tqis l-eċċezzjonijiet tal-konvenut għat-talbiet miġjuba kontrih. L-ewwel eċċezzjoni preliminari hija sorvolata bis-sejħa fil-kawża ta' Polidano Properties Limited. Il-ħames eċċezzjoni hija wkoll sorvolata inkwantu li l-avukat tal-atturi talab korrezzjoni tar-rikors ġuramentat peress li r-riferenza kellha tkun għall-**Artikolu 1429(1) tal-Kap. 16** u mhux tal-**Kap. 12.***

*Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut jeċċepixxi li l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-**Artikolu 1431 tal-Kap. 16**. Dan l-artikolu jaqra hekk:*

> *«(1) L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqgħu bil-preskrizzjoni, għal dawk li huma immobbli, bl-għeluq ta' sena minn dakinhar tal-kuntratt, u, għal dawk li huma ħwejjeġ mobbli, bl-għeluq 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 dak id-difett.

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

Dwar din ix-xorta ta' preskrizzjoni, il-Qorti tal-Appell (Sede Kummerċjali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Maria Rosa Muscat Baldacchino v. Edward Vincenti Kind nomine****, deċiża fit-18 ta' Ottubru 1963, qalet hekk:*

«Din il-Qorti hi tal-opinjoni li l-kliem tat-tieni subartikolu fuq imsemmi, indikanti d-dies a quo tad-dekorrenza tat-terminu stabbilit mil-ligi u ċjoè l-kliem «minn dakinhar li seta' jkun li hu jikxef id-difett» għandhom ikunu interpretati fis-sens li d-dies scientae ma hux dak li fih tiġi notata jew riskontrata l-irregolarità fil-funzjonament tal-attrezz mibjugħ, imma hu invece dak li fih jiġi definittivament aċċertat id-difett.»

Il-Qorti tqis illi ġie muri li l-atturi ma setgħux ikunu jafu bl-estent tad-difett sakemm reġa' beda dieħel l-ilma fil-bidu tas-sena 2014 wara li eliminaw il-problema tal-ilma li kien dieħel minn fuq bejn il-qoxra u r-retaining wall tal-appartament billi għamlu l-waterproofing membrane. Meta si tratta minn ħsara minħabba dħul ta' ilma, fejn ħafna drabi huwa diffiċli li wieħed li jidentifika mill-ewwel minn fejn attwalment ikun dieħel l-ilma, ta' bilfors irid iseħħ proċess ta' trial and error u allura l-Qorti m'għandha l-ebda raġuni tiddubita l-verżjoni tal-atturi li kien biss meta daħal l-ilma t-tieni darba li l-perit qalilhom li l-ilma kien qed jippenetra minn taħt il-wiċċ tal-ħamrija tal-għalqa adjaċenti. Din il-kawża allura saret fi żmien sena minn dakinhar li l-atturi setgħu jkunu jafu bid-difett inkwistjoni.

[omissis]

Fil-mertu, il-konvenut jeċċepixxi li d-difett inkwistjoni ma kienx moħbi tant illi l-atturi kienu jafu bih qabel ma akkwistaw il-proprjetà. Huwa jinnega li kien qal lill-atturi li kien għadu kemm bajjad meta marru jarawh l-ewwel darba. Iżid jgħid illi meta dawwarhom mal-appartament, f'waħda mill-kmamar tas-sodda kien diġà jidher l-iskirting qed jinqala' u tbajja' mal-ħajt u l-atturi ma kkummentaw xejn u xorta kienu interessati li jixtruh.

Din il-verżjoni la hija kredibbli u lanqas hija sostanzjata bil-provi. Kemm il-Perit Tano Zammit u kif ukoll il-Perit Mannie Galea stqarrew li meta marru jaraw l-appartament ma kienx hemm sinjali ta' ħsara minħabba ingress ta' ilma. B'żieda ma' dan, il-Qorti temmen li kieku l-konvenut verament kien ħaseb li l-atturi kienu jafu bid-difett u kienu xorta waħda lesti jixtruh bil-prezz miftiehem, din kienet titniżżel fil-kuntratt. Il-Qorti ssibha diffiċli temmen li l-atturi kienu ser jixtru dan l-appartament li kieku kienu jafu bl-estent tal-problema u d-diffikultà sabiex isiru t-tiswijiet neċessarji.

Permezz tal-eċċezzjoni sussegwenti, il-konvenut jeċċepixxi li d-difett inkwistjoni ma kienx ikkaġunat minnu. Kif diġà ntqal, mill-provi rriżulta li l-blokka de quo nbniet mill-imsejħa fil-kawża li mbagħad biegħet l-appartament inkwistjoni lill-konvenut. Madankollu, f'kawża ta' din ix-xorta, li saret abbażi tal-garanzija għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa,

b'differenza minn kawża għad-danni akwiljani, ftit li xejn jiswa li ma jkunx il-konvenut bejjiegħ li kkawża d-difett li minnu jkun qed jilmenta l-attur xerrej. Lanqas ma jiswa għall-finijiet ta' din il-kawża li l-appoġġi qatt ma kienu tal-konvenut imma għadhom sal-lum tal-imsejħa fil-kawża. Id-difett inkwistjoni jolqot ukoll l-appartament u mhux l-appoġġi minn fejn attwalment qed jidħol l-ilma biss.

Din il-Qorti hi għalhekk sodisfatta li l-atturi kellhom dritt jintavolaw din l-azzjoni kemm għaliex id-difett li minnu jilmentaw kien moħbi minnhom u għalihom u kif ukoll għaliex dan id-difett kien serju tenut kont ta' dak li kien qiegħed jinxtara, il-prezz li bih inxtara u l-entità tal-ħsara kwantu valur ta' deprezzament fil-prezz tal-oġġett mixtri.

[omissis]

*Imiss issa li tiġi kkunsidrata t-talba attriċi għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni a tenur tal-**Artikolu 1429 tal-Kap. 16** li jaqra hekk:*

> *«(1) Jekk il-bejjiegħ kien jaf bid-difetti tal-ħaġa mibjugħa, hu obbligat mhux biss li jrodd il-prezz li jkun irċieva iżda wkoll li jħallas id-danni lix-xerrej.*
>
> *(2) Jekk il-bejjiegħ ma kienx jaf bid-difetti tal-ħaġa, hu obbligat biss irodd il-prezz u jħallas lix-xerrej l-ispejjeż li jkollhom x'jaqsmu mal-bejgħ.»*

Permezz tal-aħħar eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut ikompli billi jeċċepixxi li l-atturi jridu jippruvaw d-danni allegatament sofferti minnhom. Il-Qorti tqis illi mill-provi rriżulta li l-konvenut kien jaf bid-difett inkwistjoni tant illi ammetta li kien ilu jiġri wara ta' Polidano dwar il-problema tal-moffa.

*Dwar danni, din il-Qorti hija tal-fehma li ġaladarba l-bejjiegħ kien jaf bid-difett għandu jhallas ukoll id-danni. L-**Art. 1429 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16)** jipprovdi illi:*

> *«(1) Jekk il-bejjiegħ kien jaf bid-difetti tal-ħaġa mibjugħa, hu obbligat mhux biss li jrodd il-prezz li jkun irċieva iżda wkoll li jħallas id-danni lix-xerrej.*
>
> *(2) Jekk il-bejjiegħ ma kienx jaf bid-difetti tal-ħaġa, hu obbligat biss irodd il-prezz u jħallas lix-xerrej l-ispejjeż li jkollhom x'jaqsmu mal-bejgħ.»*

L-atturi ma ġabu l-ebda prova dwar kemm nefqu biex għamlu l-waterproofing membrane jew jekk għamlux xi tiswijiet fil-ħitan interni tal-appartament tagħhom. Dwar il-kumpens għan-nuqqas ta' użu, il-perit tekniku għamel stima tal-valur lokatizju però l-atturi ma ġabu l-ebda prova li huma l-appartament kienu ser jikruh jew li kellhom jikru x'imkien ieħor minfloku. Madankollu, jibqa' l-fatt li appartament b'faċċata fuq il-bahar kien jinkera faċilment. Il-perit Saliba stabbilixxa valur lokatizju ta' aktar minn €7000 fis-sena. Madankollu wieħed jikkunsidra li mhuwiex garantit illi l-fond jinkera kontinwament u għalhekk il-Qorti qiegħda tiffissa l-ammont ta' €35,000 għal telf ta' użu.»

15. Il-konvenut Joseph Spiteri appella minn din is-sentenza b'rikors tat-

23 ta' Diċembru, 2020, u hemmhekk huwa talab lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tħassar is-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjoni tiegħu dwar id-dekadenza tal-azzjoni u tiċħad it-talbiet kollha tal-atturi, bl-ispejjeż kontrihom. Sussidjarjament għal dan, il-konvenut talab lil din il-Qorti sabiex imqar tiċħad it-tielet talba tal-atturi dwar id-danni.

16. Bi tweġiba mressqa fid-9 ta' April, 2021, l-atturi Paul Borg u Marthese Borg wieġbu għall-appell tal-konvenut billi ressqu r-raġunijiet tagħhom għalfejn dan l-appell għandu jiġi miċħud. Qalu wkoll li l-appell tressaq fil-vojt u bi nkejja.

17. Inżamm smigħ fis-7 ta' Novembru, 2024, u minn hemmhekk l-appell tħalla għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

18. Kif anke jidher mit-talbiet finali tar-rikors tal-appell, il-konvenut Joseph Spiteri qiegħed iressaq żewġ aggravji kontra s-sentenza appellata.

19. Fl-ewwel aggravju l-appellant qiegħed jisħaq li l-atturi appellati tilfu l-jedd li jressqu din il-kawża kontrih u dan billi, fi żmien li fih ressquha, kienet laħqet għaddiet aktar minn sena minn meta huma setgħu jikxfu d-

difett mistur fl-appartament inkwistjoni.

20. Fit-tieni aggravju l-appellant qiegħed imbagħad jisħaq li huwa ma kienx jaf bid-difett inkwistjoni u għalhekk ma kellux jinżamm responsabbli għad-danni mitluba mill-atturi skont l-**Artikolu 1429(1) tal-Kodiċi Ċivili**.

21. Kemm minħabba n-natura tal-aggravji, kif ukoll għaliex it-tieni aggravju qiegħed jitressaq b'mod sussidjarju għall-ewwel wieħed, il-Qorti sejra tkun qiegħda tistħarreġ dawn l-aggravji fl-istess ordni li tqajmu fir-rikors tal-appell.

22. Fl-**ewwel aggravju** l-konvenut appellant jitlaq billi jixħet ħarstu lejn l-**Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili** u jenfasizza li fit-tieni subinċiż, il-liġi ma tirreferix għal dak iż-żmien li fih ix-xerrej jinduna bid-difett, iżda proprju għal dak iż-żmien li fih ix-xerrej ***«seta'»*** jikxef dak id-difett.

23. F'dan il-kwadru, il-konvenut Joseph Spiteri qiegħed jisħaq li l-atturi setgħu jikxfu d-difett inkwistjoni sa minn Lulju tas-sena 2013, u sewwasew f'dak iż-żmien li fih huma wettqu xogħlijiet rimedjali fuq il-ħajt tal-appoġġ, taħt l-indukrar tal-periti tagħhom.

24. Ifisser li anke l-esperti tekniċi li nħatru mill-Ewwel Qorti stess, ikkonfermaw li l-problema tal-ilma ġiet innotata fis-sena 2013, meta sar

ix-xogħol rimedjali fuq il-ħajt tal-appoġġ, u fid-dawl ta’ dan jargumenta li huwa ma jaqbilx mar-raġunament tal-Ewwel Qorti li l-atturi ma setgħux jaċċertaw ruħhom mid-difett inkwistjoni qabel ma reġa’ daħlilhom l-ilma fix-xitwa tas-sena 2014.

25. Ifakkar li kemm il-periti maħtura mill-Ewwel Qorti, kif ukoll dawk tal-partijiet, qablu bejniethom li l-problema inkwistjoni kienet ġejja minħabba l-fatt li waqt il-bini tal-kumpless ta’ appartamenti li fih hemm l-appartament inkwistjoni, ma ttieħdux dawk il-prekawzjonijiet li kienu meħtieġa kontra l-ilma tax-xita li jaqleb mill-għalqa li tmiss mal-ħajt tal-appoġġ. Skont l-appellant, dan kollu saħansitra jidher għal persuna li mhijiex teknika, għar-raġuni li l-ħajt tal-appoġġ jidher imiss eżatt mal-għalqa.

26. Jissokta billi josserva li anke l-atturi stess stqarrew li huma bdew jinnutaw il-problema tad-dħul tal-ilma sa minn Frar tas-sena 2013, u jtenni li kien f’Lulju tas-sena 2013, li fuq parir tal-periti tagħhom, huma ħadu ħsieb li jagħmlu xogħol ta’ *waterproofing membrane* biex jagħlqu l-ispazju ta’ bejn il-ħajt u r-*retaining wall*.

27. F’dan l-istadju l-appellant jenfasizza, li fiż-żmien li fih twettqu dawk ix-xogħlijiet rimedjali, id-difett inkwistjoni mhux biss seta’ jinkixef, anzi fil-fatt kien inkixef tassew. Skont l-appellant, dan huwa sostnut kemm mill-periti tekniċi Alan Saliba u Elena Borg Costanzi, kif ukoll anke mill-perit

tal-atturi Mannie Galea.

28. Sa fejn għandu x'jaqsam il-perit tekniku Alan Saliba, il-konvenut jgħid li dan ikkonferma kif il-problema inkwistjoni ma tfaċċatx minħabba xi għemil jew nuqqas min-naħa tiegħu, iżda proprju għaliex min kien bena l-blokka tal-appartamenti ma ħasibx għall-ilqugħ tal-ilma kif kien meħtieġ. Iżid li waqt l-eskussjoni, l-istess perit saħanistra qabel li l-atturi jew inkella l-periti tal-fiduċja tagħhom setgħu faċilment jintebħu bl-għejun tal-problema tad-dħul tal-ilma sa mill-ewwel darba li tfaċċat l-umidità, u dan billi l-ħajt tal-appoġġ tal-appartament tal-atturi kien mikxuf u jinsab biswit għalqa mhux żviluppata.

29. Dwar l-osservazzjonijiet tal-perit tekniku Elena Borg Costanzi, l-appellant jgħid li din tenniet li l-kaġun tal-problema inkwistjoni huwa li min tella' l-binja ma ħadimx skont is-sengħa u l-arti. Iżid li anke din qalet li l-problema inkwistjoni kienet tidher meta ġie mgħoddi l-*membrane* mal-appoġġ.

30. L-appellant iserraħ ukoll fuq l-osservazzjonijiet tal-perit tal-atturi Mannie Galea, li fir-rapport tas-7 ta' Jannar, 2015, jikteb li: *«A third site inspection was carried out in July 2013 where substantial damage was noticed where it was concluded that this was a result of water percolations from the abutting field.»*

31. F'dan il-kwadru, il-konvenut appellant jagħlaq billi jinsisti li l-atturi kienu jafu bid-difett inkwistjoni sa minn Lulju 2013, u mhux fis-sena 2014 bħalma qalet ħażin l-Ewwel Qorti.

32. Il-Qorti wara li għarblet l-argumenti tal-appellant fid-dawl ta' dak kollu li hemm fl-atti tal-kawża, tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq.

33. Ibda biex, għalkemm l-appellant qiegħed jibni l-aggravju tiegħu fuq il-premessa li l-atturi appellati setgħu faċilment jindunaw bid-difett inkwistjoni sa minn meta wettqu x-xogħlijiet rimedjali fuq il-ħajt tal-appoġġ, mill-atti jirriżulta li x-xogħlijiet imsemmija mill-appellant ma twettqux f'Lulju tas-sena 2013, iżda f'xi żmien fix-xahar ta' Settembru, 2013 (ara r-rapport tal-perit Mannie Galea, Dok PB7, f'paġna 58 tal-atti tal-kawża).

34. Mit-timbru stampat mar-rikors maħluf jirriżulta li l-atturi nedew din il-kawża fit-2 ta' Settembru tas-sena 2014, u għalhekk anke li kieku stess il-Qorti kellha taċċetta li t-terminu ta' sena kellu jitqies li beda miexi minn dak iż-żmien li matulu l-atturi wettqu x-xogħlijiet rimedjali fuq il-ħajt tal-appoġġ, il-konvenut appellant xorta waħda ma seħħlux juri, li minn mindu l-atturi għamlu dawk ix-xogħlijiet, sakemm ressqu din il-kawża kontrih, kienet laħqet għaddiet aktar minn sena.

35. Bħalma għandu jagħmel kull konvenut f'kawża li fiha jqajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, f'kawża ta' din ix-xorta jaqa' dejjem fuq spallejn min iqajjem l-eċċezzjoni tad-dekadenza tal-azzjoni li għandu jressaq provi ċari dwar minn meta telaq miexi ż-żmien ta' sena msemmi fl-**Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili** (ara ***Domenic Micallef et v. Mizzi Brothers Limited*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Settembru, 2011).

36. Jekk il-konvenut deherlu li t-terminu ta' sena telaq miexi minn meta twettqu x-xogħlijiet rimedjali fuq il-ħajt tal-appoġġ, huwa kellu qabel xejn iressaq prova ċara u preċiża dwar meta saru dawk ix-xogħlijiet. Din il-prova l-konvenut però baqa' ma ressaqhiex, u għaldaqstant ġaladarba l-perit Mannie Galea qal li x-xogħlijiet rimedjali saru f'Settembru tas-sena 2013 (erġa' ara r-rapport tal-perit Mannie Galea, Dok PB7, f'paġna 58 tal-atti tal-kawża), din il-Qorti ma tistax tassumi li x-xogħlijiet saru qabel it-2 ta' Settembru, 2013 — jiġifieri sena qabel ma tressqet din il-kawża.

37. Fuq hekk biss, l-aggravju tal-konvenut ma jistax jirnexxi, u dan billi fi kwistjonijiet dwar id-dekadenza ta' azzjoni, kull dubju għandu jmur kontra min iqajjem dik l-eċċezzjoni, u mhux bil-kontra.

38. F'kull każ, din il-Qorti lanqas però ma tista' taqbel mal-konvenut li ż-żmien ta' sena li jissemma fl-**Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili** beda

għaddej minn meta l-atturi wettqu x-xogħlijiet rimedjali fuq il-ħajt tal-appoġġ b'reazzjoni għall-ilma li kien daħlilhom fix-xahar ta' Frar ta' dik l-istess sena.

39. Dwar dan, għalkemm huwa kollu minnu li waqt l-eskussjoni, il-perit tekniku Alan Saliba qabel mal-konvenut li l-atturi jew inkella l-periti mqabbda minnhom setgħu jintebħu bl-għejun tal-problema sa minn meta feġġet dik il-problema għall-ewwel darba fi Frar tas-sena 2013, din il-Qorti ma taqbilx u dan għal numru ta' raġunijiet.

40. Jibda billi jingħad li sa fejn għandu x'jaqsam mal-**Artikolu 1431(2) tal-Kodiċi Ċivili**, il-frażi ***«seta' jkun li hu jikxef dak id-difett»***, m'għandhiex tinftiehem b'tali mod li ż-żmien ta' sena għandu jibda għaddej minn meta x-xerrej josserva xi ħaġa rregolari fil-ħaġa mixtrija minnu (ara ***Sergio Sciberras v. Burmarrad Commercials Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017).

41. Mod ieħor, huwa magħruf sewwa fil-ġurisprudenza li tali kliem għandu jinftiehem li qiegħed jirreferi għal dak iż-żmien li fih ix-xerrej seta' raġonevolment isir jaf li l-oġġett mixtri minnu huwa definittivament difettuż (ara f'dan is-sens ***J&M Aluminium Limited v. Siar Property Investments Limited et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021, kif ukoll il-ġurisprudenza hemmhekk imsemmija).

42. Huwa wkoll aċċettat li f'dawk il-każijiet li jinvolvu ilmenti dwar difetti mistura fil-bini ta' proprjetajiet immobbli, iż-żmien ta' sena li jissemma fl-**Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili** għandu jitlaq jimxi minn meta d-difetti jew ħsarat jibdew juru ruħhom b'tali mod li jqanqlu f'moħħ ta' persuna raġonevoli, dubju serju fil-kwalità tal-oġġett mixtri minnha jew fi kliem ieħor, suspett fondat li dik il-binja tkun milquta minn mankament ta' ċertu gravità li jagħti lok għat-tħassir tal-kuntratt ta' bejgħ jew għal tnaqqis fil-prezz imħallas (ara ***George Borg Marks v. Yolo Properties Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar, 2023, u ***Odette Grixi v. Mario Rodgers et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar, 2015).

43. Huwa daqshekk ieħor miżmum li x-xerrej mhuwiex raġonevolment mistenni li jaċċerta ruħu mid-difett mal-ewwel sinjali tal-ħsara (ara ***Bogoljub Sanjic et v. Scolastica Cachia*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Marzu, 2014, kif ukoll il-ġurisprudenza hemmhekk imsemmija).

44. Jista' jkun għalhekk li jgħaddi ċertu żmien minn mindu jidhru l-ewwel sinjali ta' ħsara, sakemm ix-xerrej jitqies li seta' jikxef li l-ħaġa mixtrija minnu hija definittivament difettuża (ara f'dan is-sens ***Joseph Tabone et v. Noel Gauci et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Settembru, 2006).

45. Mill-banda l-oħra, jekk però d-difett jibqa' jidher b'mod konsistenti

għal perjodu konsiderevoli, jew inkella l-iżvilupp progressiv tiegħu jkun jista' jitqies li laħaq effett kumulattiv, ix-xerrej isir imbagħad mistenni li jinduna li l-oġġett mixtri minnu huwa definittivament difettuż (ara ***Paul Chircop et v. Antonio Galea*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Mejju, 2000).

46. Minn dan l-istadju tal-aħħar 'il quddiem, ix-xerrej jiġi f'qagħda li jkun jista' jmexxi b'kawża kontra l-bejjiegħ u għaldaqstant it-terminu ta' sena jitqies li jibda għaddej (ara ***Sergio Sciberras v. Burmarrad Commercials Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017 u ***Joseph Zammit et v. Louis Muscat*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar, 2008).

47. B'dawn il-prinċipji kollha f'moħħha, din il-Qorti ma tarax kif tista' taqbel mal-appellant, li ż-żmien ta' sena li fih l-atturi kellhom iressqu din il-kawża għandu jitqies li telaq minn meta huma wettqu x-xogħlijiet rimedjali fuq il-ħajt tal-appoġġ, u mhux minn meta reġgħet dehret il-problema tad-dħul tal-ilma għal ħabta tal-aħħar ta' Frar u l-bidu ta' Marzu tas-sena 2014.

48. Kif tifhimha din il-Qorti, il-ħsara li oriġinarjament feġġet fl-appartament tal-atturi fi Frar tas-sena 2013 u li b'konsegwenza tagħha twettqu x-xogħlijiet rimedjali li qiegħed jirreferi għalihom l-appellant, ma

kinitx xi waħda li min-natura tagħha setgħet raġonevolment tqanqal f'moħħ l-atturi xi dubju serju dwar il-kwalità tal-proprjetà minnhom mixtrija.

49. Il-Qorti qiegħda tasal għal din il-konklużjoni fuq is-saħħa ta' bosta raġunijiet.

50. L-ewwel nett, wieħed għandu jifhem u japprezza li fiż-żmien li fih feġġet għall-ewwel darba l-problema tad-dħul tal-ilma u tal-umdità ġewwa l-appartament tal-atturi, l-atturi appellati kien għadhom kemm ftit tax-xhur qabel, qabbdu żewġ periti sabiex jispezzjonaw dak l-appartament, u dan qabel ma xtrawh mingħand il-konvenut fis-17 ta' Ottubru tas-sena 2012 (ara l-affidavit tal-atturi f'paġni 49 u 53 tal-atti tal-kawża).

51. Kemm il-perit Mannie Galea, kif ukoll il-perit Tano Zammit stqarrew li fi żmien li fih huma spezzjonaw l-appartament inkwistjoni, dan kien jidher li jinsab fi stat u kundizzjoni tajba (ara Dok PB17 u Dok PB 18 f'paġni 68 u 69 tal-atti tal-kawża, rispettivament), u għaldaqstant f'kuntest li fih l-atturi kien għadhom kemm jingħataw żewġ fehmiet riċenti u professjonali ta' din ix-xorta, huma ma setgħux jiġu raġonevolment mistennija li mal-iċken problema ta' dħul tal-ilma, jintebħu jew inkella jallarmaw ruħhom li dak l-appartament kien milqut minn difett ta' sura tant gravi li kieku kienu jafu bih ma kinux jixtruh jew inkella kienu joffru prezz inqas għalih.

52. Huwa wkoll rilevanti li l-ewwel darba li deher li daħal l-ilma, jiġifieri fi Frar tas-sena 2013, it-tixrib tal-ilma kien ikkonċentrat fil-parti ta' fuq tal-ħajt ta' waħda mill-kmamar tas-sodda (ara r-rapport tal-perit Mannie Galea, Dok PB7 f'paġna 58 tal-atti tal-kawża, kif ukoll l-affidavit tal-attur Paul Borg f'paġna 48 tal-atti tal-kawża). Peress li min-naħa opposta, dak l-istess ħajt iservi bħala l-ħajt tal-appoġġ u ma' dak il-ħajt ma kien hemm l-ebda bini, ma kienx irraġonevoli għall-atturi li jaħsbu li l-ilma x'aktarx daħal minn xi fili miftuħin min-naħa ta' barra.

53. Jirriżulta li dan is-suspett tal-atturi kien tabilħaqq fondat. Kemm hu hekk, wara li l-perit Mannie Galea wettaq spezzjoni fuq il-ħajt tal-appoġġ min-naħa tal-għalqa li tmiss mal-appartament tal-atturi, u dan fuq inkarigu tal-istess atturi, Galea sab li bejn il-ħajt tal-qoxra u l-ħajt tal-appoġġ kien hemm tassew bosta xquq miftuħin (ara r-rapport tal-perit Mannie Galea, Dok PB7 f'paġna 58 tal-atti tal-kawża).

54. Mhux ta' inqas rilevanza huwa mbagħad il-fatt li wara l-ispezzjoni msemmija, li saret għall-ħabta ta' nofs Lulju tas-sena 2013, il-perit Mannie Galea kien ta' parir lill-atturi li l-ilma tax-xita kien x'aktarx qiegħed jidħol mix-xquq imsemmija u dan wara li l-ilma tax-xita kien jaħbat mal-ħajt tal-appoġġ u jċarċar miegħu. Jirriżulta wkoll li dan l-istess perit kien tal-fehma li l-problema setgħet tissolva billi jiġi applikat saff ta' *liquid membrane* (erġa' ara r-rapport tal-perit Mannie Galea, Dok PB7 f'paġna 58 tal-atti

tal-kawża, kif ukoll l-affidavit tal-attur Paul Borg, f'paġna 49 tal-atti tal-kawża).

55. Fil-fehma tal-Qorti hemm żewġ osservazzjonijet importanti li jistgħu jsiru minn din is-sekwenza tal-fatti.

56. Fl-ewwel lok, il-fatt innifsu li l-atturi ngħataw parir professjonali li l-ilma tax-xita kien x'aktarx daħal minn xi xquq li kien hemm fuq in-naħa ta' barra tal-ħajt tal-appoġġ li setgħu jiġu faċilment jissewwew b'applikazzjoni ta' saff ta' *liquid membrane,* juri kif sa dak iż-żmien, jiġifieri sa Lulju 2013, l-atturi ma kinux taħt l-impressjoni li d-difett li wassal għad-dħul tal-ilma kien xi wieħed tant gravi li jagħtihom l-jedd li jersqu għat-tħassir tal-kuntratt ta' bejgħ jew inkella għar-radd lura ta' biċċa mill-prezz tal-bejgħ.

57. Tassew, ħsara li tista' tissewwa b'sempliċi applikazzjoni ta' *liquid membrane* ma tistax titqies li hija ħsara estensiva jew xi difett strutturali fil-bini, iżda hija biss kwistjoni ta' manutenzjoni.

58. Mhux kull difett huwa redibitorju u ġaladarba l-atturi setgħu raġonevolment jemmnu li d-difett kien wieħed żgħir u li seta' faċilment jissewwa, iż-żmien ta' dekadenza msemmi fl-**Artikolu 1431(2) tal-Kodiċi Ċivili** ma setax jitqies li beda miexi kontrihom minn dakinhar (ara ***Doreen Baldacchino v. Auto Sales Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12

ta' Lulju, 2023 u ***Joseph Zammit et v. Louis Muscat*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Mejju, 2005).

59. It-tieni osservazzjoni li tkompli tibena fuq dik tal-ewwel hija mbagħad fis-sens, li jekk anke fl-għajnejn ta' persuna teknika bħal perit Galea, l-ilma kien jidher li daħal mix-xquq li kien hemm bejn il-ħajt tal-qoxra u l-ħajt tal-appoġġ, u mhux minn taħt il-ħamrija minħabba xi difett li seta' kien hemm fl-istruttura tal-pedamenti tal-binja, mela allura kif l-atturi appellati li mhumiex nies tekniċi setgħu jintebħu li l-proprjetà mixtrija minnhom kienet milquta minn mankament serju fil-pedamenti tagħha?

60. Fis-sewwa, żgur li ma jistax jingħad li l-atturi setgħu jintebħu b'xi ħaġa li lanqas nies professjonali li huma midħla tal-qasam li tqabbdu dwaru jindagaw ma setgħu jintebħu mal-ewwel (ara ***Tancred Manfrè v. Carmel sive Charles Micallef*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Frar, 2012).

61. Wara kollox, il-Qorti lanqas ma tara kif tista' tlum lill-perit Galea, li għall-ewwel deherlu li l-kaġun tal-problema kienu x-xquq li kien hemm fuq in-naħa l-mikxufa tal-ħajt tal-appoġġ. Jidher li tali xquq kienu bejn wieħed u ieħor fil-livell tal-parti tal-ħajt tal-kamra tas-sodda li fiha daħal l-ilma, u xi żewġ filati 'l fuq mill-ħamrija (ara l-kontroeżami ta' Paul Borg f'paġna 97 tal-atti tal-kawża), u għaldaqstant f'dak l-istadju, il-perit Galea ma setax

jiġi mistenni li jkollu xi suspett fondat li l-ilma kien qiegħed isub minn taħt il-ħamrija u mhux minn dawk l-ixquq li kienu jiġu fuq il-livell tal-ħamrija.

62. Dan mhux biss huwa frott ir-raġuni, iżda fl-aħħar mill-aħħar huwa wkoll imsaħħaħ bil-fehma ta' perit ieħor li fisser kif fi problemi ta' din ix-xorta, il-prattika titlob li wieħed għandu l-ewwel jelimina dawk is-sorsi li jidhru l-iktar ovvji u evidenti (ara l-kontroeżami tal-perit Enio Ellul f'paġna 103 tal-atti tal-kawża).

63. Hemm imbagħad raġuni oħra li tkompli tikkonvinċi aktar lil din il-Qorti dwar kemm l-atturi appellati tabilħaqq ma setgħux jobsru li l-problema inkwistjoni kienet ġejja minn xi nuqqas gravi fl-istruttura tal-pedamenti tal-binja.

64. Mhuwiex merut li wara li l-atturi wettqu x-xogħlijiet rimedjali taħt l-indukrar tal-perit Galea, dawn damu kważi ħames xhur, u sewwasew minn Settembru tas-sena 2013 sal-aħħar ta' Frar tas-sena 2014 sakemm reġgħu għal darba oħra esperjenzaw problemi tad-dħul tal-ilma u umdità kbira ma' dak il-ħajt li jmiss mal-għalqa (ara l-affidavit tal-attur Paul Borg, f'paġna 49 tal-atti tal-kawża, kif ukoll ir-rapport tal-perit Mannie Galea, Dok PB7, f'paġna 58 tal-atti tal-kawża).

65. Naturalment, f'dak il-perjodu li matulu ma baqax dieħel ilma, l-atturi

kellhom kull raġun biex jaħsbu li x-xogħlijiet rimedjali mwettqa minnhom kienu solvew il-problema li kienet oriġinarjament feġġet fi Frar tas-sena 2013, u għaldaqstant, sakemm reġa' daħal l-ilma għall-ħabta tal-aħħar ta' Frar u l-bidu ta' Marzu tas-sena 2014, l-atturi appellati kien għadhom fi stat li ma setgħux jobsru li l-appartament mixtri minnhom kien milqut b'dak id-difett gravi li għalih ressqu din il-kawża.

66. F'ċirkostanzi ta' din ix-xorta, din il-Qorti ma tarax kif tista' tmeri lill-Ewwel Qorti li kkonkludiet li t-terminu ta' sena msemmi fl-**Artikolu 1431(2) tal-Kodiċi Ċivili** ma setax beda għaddej qabel ma' reġgħet feġġet għal darba oħra l-problema tad-dħul tal-ilma lejn l-aħħar ta' Frar u l-bidu ta' Marzu tas-sena 2014.

67. Kien biss f'dan iż-żmien li l-atturi appellati setgħu raġonevolment jaċċertaw ruħhom li l-ħsara inkwistjoni ma kinitx sempliċement ġejja minn kwistjoni ta' nuqqas ta' manutenzjoni, iżda kienet il-kaġun ta' problema ħafna aktar fil-fond minn hekk. Huwa għalhekk f'dan l-istadju li l-atturi appellati setgħu jikxfu li l-appartament mixtri minnhom kien milqut minn mankament gravi u għaldaqstant iż-żmien ta' sena telaq miexi minn hemmhekk.

68. Miż-żmien li fih reġa' daħal l-ilma fis-sena 2014, sakemm l-atturi ressqu din il-kawża fit-2 ta' Settembru 2014 ma laħqitx għaddiet sena, u

għaldaqstant l-Ewwel Qorti qalet sewwa li l-azzjoni tal-atturi ma waqgħetx biż-żmien ta' dekadenza ta' sena.

69. L-ewwel aggravju tal-konvenut Joseph Spiteri mhuwiex għalhekk fejjiedi u għal dawn ir-raġunijiet kollha qiegħed jiġi miċħud.

70. Jifdal biss **it-tieni aggravju**, li fih il-konvenut appellant qiegħed jilmenta kontra dik il-parti tas-sentenza appellata li fiha l-Ewwel Qorti ikundannatu sabiex iħallas lill-atturi appellati d-danni b'riħet l-**Artikolu 1429(1) tal-Kodiċi Ċivili**.

71. L-appellant qiegħed jibni dan l-aggravju fuq ir-raġuni li sakemm l-appartament inkwistjoni dam għandu, huwa ma kienx jaf li kellu problema partikolari li tikkonsisti fid-dħul tal-ilma.

72. Ifakkar li dan l-appartament kien ilu għandu għal ftit aktar minn sentejn biss, u fid-dawl ta' dan jinsisti li huwa la kien jaf u lanqas ma seta' jkun jaf li fil-pedamenti tal-blokka ma kienx hemm sistema ta' lqugħ tal-ilma kif mitlub mis-sengħa u l-arti.

73. Jagħlaq billi josserva li kien biss meta għamlet ħafna xita għal ħabta ta' Jannar u Frar tas-sena 2013 li l-atturi nnutaw bid-dħul sostanzjali tal-ilma għal ġewwa l-appartament li xtraw mingħandu, u f'dan

il-kwadru jippretendi li fl-agħar xenarju għalih, huwa seta' biss jiġi kkundannat li jħallas lura lill-atturi parti mill-prezz li rċieva u mhux ukoll id-danni.

74. Kif qegħdin jgħidu sewwa l-atturi appellati fit-tweġiba għall-appell, dan l-aggravju huwa manifestament bla sies għaliex qiegħed jinbena fuq premessa li hija għalkollox kontradittorja mal-pożizzjoni li l-istess konvenut appellant għażel li jieħu quddiem l-Ewwel Qorti.

75. Tassew, sa mill-bidu nett tal-kawża, u sewwasew fit-tielet eċċezzjoni tat-tweġiba maħlufa tiegħu, il-konvenut għoġbu jqajjem id-difiża li d-difett li dwaru l-atturi ressqu din il-kawża, kien wieħed li jidher u magħruf minnhom sa minn qabel ma xtraw l-appartament mingħandu.

76. Biżżejjed jingħad li l-konvenut ressaq l-eċċezzjonijiet tiegħu bil-ġurament, u ġaladarba huwa għażel li jistqarr taħt ġurament li d-difett inkwistjoni kien wieħed li jidher u magħruf mill-atturi, huwa ma jistax issa jiġi jgħid li hu ma kienx jaf bid-difett inkwistjoni.

77. Terġa' u tgħid li anke fl-affidavit li ressaq quddiem l-Ewwel Qorti, l-appellant Joseph Spiteri tenna fuq ġurament, li fi żmien li fih huwa wera l-appartament inkwistjoni lill-atturi, diġà kien hemm xi tbajja' mal-ħajt u l-*iskirting* kien ukoll jidher li qiegħed jinqala' (ara l-affidavit tal-konvenut

Joseph Spiteri, Dok JS1, f'paġna 88 tal-atti tal-kawża).

78. Fl-aħħar u mhux l-inqas, anke waqt li xehed fil-kontroeżami, il-konvenut appellant stqarr li ***«[k]ont ilni sena niġri wara s-Sur Polidano minħabba l-moffa u nibgħatlu l-messaġġi ma' Pierre Farrugia l-manager. Kien iwiegħed illi kien se jsewwili.»*** (ara l-kontroeżami tal-konvenut f'paġna 92 tal-atti tal-kawża).

79. Bla dubju ta' xejn, stqarrijiet bħal dawn ma jħallux lok lill-attur sabiex issa jiġi jilmenta li l-Ewwel Qorti ma messhiex ikkonkludiet li huwa ma kienx jaf bid-difett inkwistjoni.

80. L-appell tal-konvenut Joseph Spiteri sejjer ikun għalhekk jiġi miċħud għalkollox, b'danakollu l-Qorti xorta waħda ma jidhrilhiex li jeżistu l-estremi taħt l-**Artikolu 223(4) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** sabiex tikkundannah iħallas l-ispejjeż ta' din il-proċedura għal darbtejn.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda <u>**tiċħad**</u> l-appell tal-konvenut Joseph Spiteri, u għalhekk qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata għalkollox.

L-ispejjeż b'rabta ma' dan l-appell għandhom jitħallsu kollha mill-konvenut Joseph Spiteri.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
jb