PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **1134/2021 (AD)**

SIMON ZAMMIT CUTAJAR (KI 0328066M) U DORIANNE ZAMMIT CUTAJAR (KI 2289771M)

VS

GEORGE BONNICI (KI 705061M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sebgħa u għoxrin (27) ta' Jannar 2023

Il-Qorti:

1. Din hija **sentenza *in parte* limitatament** rigward l-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut George Bonnici fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu għar-rikors ġuramentat, illi permezz tagħha qiegħed jeċċepixxi illi l-azzjoni hija perenta bid-dekors ta' sena ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. B'rikors datat sbatax (17) ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti ppremettew illi huma xtraw u akkwistaw mingħand il-konvenut il-fond fl-indirizz tlettax (13), Kalandra, Triq Santa Luċija, Sqaq Nru 7, Naxxar, versu l-prezz ta' sitt mija

u għaxart elef Ewro (€ 610,000). Ir-rikorrenti qed jallegaw illi meta, fis-sena 2021, beda jsir xi xogħol ta' *soft-stripping* fil-proprjeta' suriferita, bdew jitfaċċaw difetti serji u latenti, liema difetti ma setgħux jiġi skoperti qabel, u jirrendu l-proprjeta' mhux tajba għall-użu li għaliha kienu maħsuba u nxtrat, b'dana illi jnaqqsu mill-valur tagħha illi l-atturi ma kinux jixtruha, jew kienu joffru prezz inqas li kieku kienu jafu bihom. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

a. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fond fl-indirizz 13, Kalandra, Triq Santa Luċija, Sqaq Nru 7, Naxxar mixtri mill-atturi kien kolpit minn difetti moħbija u serji, liema difetti ma setgħux jiġu skoperti qabel u liema difetti jirrendu dan il-fond mhux tajjeb għall-użu li għalih inxtara u maħsub, u li inoltre jnaqqsu mill-valur tiegħu tant li l-atturi ma kinux jixtru din il-proprjeta', jew kienu joffru prezz inqas li kieku kienu jafu bihom, ai termini tal-Artikolu 1424 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

b. Tiddikjara u tiddeċiedi wkoll li l-konvenut kien jaf bid-difetti fil-proprjeta' u għaldaqstant hu obbligat iħallas id-danni lill-atturi ai termini tal-artikolu 1429(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

c. Tillikwida, jekk hemm bżonn permezz ta' perit nominandi, dik il-parti mill-prezz li l-atturi kienu jħallsu inqas kieku kienu jafu bid-difetti moħbija u li kieku kienu jafu li l-fond ma kienx strutturalment fi stat tajjeb, liema somma għandha għall-inqas tikkorrispondi mal-ispiża involuta sabiex jitranġaw id-difetti kollha li ġew iċċertifikati mill-Perit tal-atturi;

d. Tikkundanna lill-konvenut sabiex irodd lura lill-atturi dik is-somma hekk likwidata minn din il-Qorti li tirrappreżenta d-differenza tal-prezz li l-istess atturi ma kinux iħallsu lill-konvenut li kieku kienu jafu bid-difetti latenti;

e. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi stante li l-konvenut biegħilhom il-proprjeta’ imsemmija meta kien jaf li kienet kolpita minn difetti moħbija kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

f. Tikkundanna lill-konvenut sabiex iħallas lill-atturi dik is-somma hekk likwidata minn din il-Qorti li tirrappreżenta d-danni sofferti mill-atturi stante li l-konvenut biegħilhom il-proprjeta’ imsemmija meta kien jaf li kienet kolpita minn difetti latenti;

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra interpellatorja datata 18 t’Awwissu 2021, kontra l-konvenut;

3. Mill-banda l-oħra, b’risposta datata sebgħa (7) ta’ Frar 2022, il-konvenut, apparti numru ta’ eċċezzjonijiet fil-mertu, issolleva wkoll eċċezzjoni preliminari, u cioe:

Illi preliminarjament, l-azzjoni hija perenta bid-dekors ta’ sena ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta;

4. Il-konvenut ippreżenta wkoll kontro-talba fil-konfront tar-rikorrenti, illi għaliha r-rikorrenti rrispondew permezz ta’ risposta datata erbatax (14) ta’ Marzu 2022, illi fiha ssollevaw numru ta’ eċċezzjonijiet fil-mertu;

5. Fis-seduta tat-Tlieta, tnejn u għoxrin (22) ta’ Frar 2022, il-kawża ġiet differita għall-provi tal-partijiet dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenut, u cioe l-eċċezzjoni preliminari suriferita;

6. Wara illi, fis-seduta tat-tlieta (3) ta’ Mejju 2022 u tal-wieħed u għoxrin (21) ta’ Ġunju 2022, din il-Qorti semgħet u rat il-provi dwar l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenut, u wara illi rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet rigward l-istess eċċezzjoni, il-kawża ġiet differita llum għal sentenza preliminari dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut.

Il-Qorti

7. Wara illi rat l-atti kollha preżentati mill-partijiet;

8. Semgħet ix-xhieda tal-konvenut **George Bonnici** in eżami u in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Mejju 2022[1];

9. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Matthew Gatt** prodott mill-atturi in eżami u in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Mejju 2022[2];

10. Semgħet ix-xhieda tal-**Perit Thomas Abela** prodott mill-atturi in eżami u in kontro-eżami waqt is-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2022[3], u rat id-dokumenti minnu esebiti, cioe **Dok TA1** illi huwa kuntratt dwar il-prestazzjoni tiegħu ta' servizzi ta' Perit lir-rikorrenti (a fol 98 *et seq* tal-proċess) u **Dok TA2** illi huwa l-permess għal żvilupp bin-numru PA/03689/19 (a fol 104 *et seq* tal-proċess);

11. Rat ir-ritratt esebit mill-konvenut permezz ta' nota, immarkat bħala **Dok KS1** a fol 113 tal-proċess;

12. Rat l-affidavit tal-**Perit Thomas Abela** esebit mir-rikorrenti kif miftiehem waqt is-seduta tat-tlieta (3) ta' Mejju 2022, immarkat bħala **Dok A** a fol 115 tal-proċess, u żewġ dokumenti annessi miegħu, cioe kopja tal-applikazzjoni għal permess ta' żvilupp bin-numru PA 3689/19 (a fol 116 *et seq* tal-proċess) u kopja tal-applikazzjoni magħrufa bħala *dangerous structure application* bin-numru DS 51/21 (a fol 120 *et seq* tal-proċess);

13. Rat ir-rikors tal-konvenut datat tletin (30) t'Awwissu 2022 illi permezz tiegħu l-konvenut talab lil din il-Qorti tippermetti s-sottomissjoni ta' nota bl-affidavit tal-Perit Michael Pace b'numru ta' dokumenti annessi, ir-risposta tar-rikorrenti għal dan ir-rikors datata tnejn (2) ta' Settembru 2022, u d-digriet ta' din il-Qorti stess illi permezz tiegħu din il-Qorti ċaħdet it-talba tal-konvenut, datat tlettax (13) ta' Settembru 2022;

---

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija mill-konvenut George Bonnici tinsab a fol 71 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija mill-Perit Matthew Gatt tinsab a fol 81 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija mill-Perit Thomas Abela tinsab a fol 90 *et seq* tal-proċess

14. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut datata tletin (30) ta' Novembru 2022 (a fol 155 *et seq* tal-proċess);

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2022 (a fol 169 *et seq* tal-proċess);

16. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum għal sentenza preliminari rigward l-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-konvenut fir-risposta tiegħu għar-rikors ġuramentat;

17. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

18. Jirriżulta evidenti mit-talbiet dedotti fir-rikors ġuramentat illi l-azzjoni illi qegħdin iressqu r-rikorrenti hija l-*actio aestimatoria* ai termini tal-Artikolu 1427 tal-Kap 16, jiġifieri l-azzjoni illi permezz tagħha x-xerrej jagħżel li jżomm il-ħaġa mibjugħa lilu, u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-Qorti;

19. Il-konvenut George Bonnici qed jeċċepixxi l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jistabbilixxi illi:

> *1431. (1) L-azzjoni redibitorja u l-azzjoni stimatorja jaqgħu bil-preskrizzjoni, għal dawk li huma immobbli, bl-egħluq ta' sena minn dak in-nhar tal-kuntratt, u għal dawk li huma ħwejjeġ mobbli, bl-egħluq ta' sitt xhur minn dak in-nhar tal-kunsinna tal-ħaġa mibjugħa.*
>
> *(2) Iżda, jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx tal-ħaġa, iż-żminijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizzjoni ma jibdewx igħaddu ħlief minn dak in-nhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett.*

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

20. Il-każ odjern si tratta dwar bejgħ t'immobbli, u għalhekk għandu japplika t-terminu ta' **sena** ai termini tal-Artikolu 1431(1) suċitat;

21. Fl-ewwel lok jiġi senjalat illi, hekk kif irriteniet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Roberta Pisani vs Mark u Amanda Jane konjuġi Galea***[4], b'referenza għal dak illi ngħad minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Tancred Manfre vs Carmelo Charles Micallef***[5]:

> *Illi, fis-sewwa, huwa meqjus li ż-żmien maħsub fl-artikolu 1431 m'huwiex daqstant żmien preskrittiv daqs kemm wieħed ta' dekadenza* [*Ara, b'eżempju, Kumm.* ***26.3.1976*** *fil-kawża fl-ismijiet* **Emanuel Cauchi vs Francis Portelli noe** *(mhix pubblikata) u PA* ***6.7.1982*** *fil-kawża lf-ismijiet* **Antoinette Baldacchino vs Charles Baldacchino Lia** *(mhix pubblikata)*], *b'mod li l-azzjoni trid tinbeda sa ma jagħlaq dak iż-żmien u ma jistax jitwal bil-ħruġ ta' att ġudizzjarju [PA TM* ***9.6.2005*** *fil-kawża fl-ismijiet* **Joseph Vella noe vs Anthony Migneco et**]. *Lanqas ma jirriżulta f'dan il-każ li l-bejjiegħ għaraf l-eżistenza tad-difett riskontrat mill-attur xerrej jew intrabat li jara jirranġahx, f'liema każ hemm il-fehma li ż-żmien tad-dekadenza jitwaqqaf u jerġa' jibda mill-ġdid b'"obbligazzjoni awtonoma ġdida, novattiva ta' dik l-obbligazzjoni oriġinarja tal-garanzija" [PA PS* ***3.10.2003*** *fil-kawża fl-ismijiet* **Emanuel Fava vs Prof John Mamo et noe et**];

---

[4] Rik Nru 1141/09/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 17 ta' Marzu 2021

[5] Ċit Nru 201/1999/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Joseph R Micallef, 9 ta' Frar 2012 (in ġudikat)

22. Fit-tieni lok, din il-Qorti tirrileva wkoll illi l-oneru tal-prova jaqa' primarjament fuq il-konvenut, illi, wara illi ssolleva l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, iġib prova sabiex jissostanzja l-eċċezzjoni tiegħu. Hekk ingħad ukoll fis-sentenza ***Manfre vs Micallef*** appena ċitata:

> *Illi huwa prinċipju mħaddem u aċċettat li min iqajjem il-preskrizzjoni ta' azzjoni mibdija kontrih, jaqa' fuqu li jipprova, fl-ewwel lok, li tkun tgħodd għall-każ il-preskrizzjoni eċċepita u wkoll li jkun għadda inutilment iż-żmien maħsub għal preskrizzjoni bħal dik qabel ma tkun inbdiet il-kawża. Min-naħa l-oħra, il-parti attriċi tista' dejjem twaqqa' l-eċċezzjoni billi ġġib provi li l-parti li tqanqal il-preskrizzjoni setgħet, b'xi għamil tagħha, irrinunzjat għaliha jew li kien hemm xi ċirkostanza li kisret il-mixja ta' preskrizzjoni bħal dik;*

23. Fit-tielet lok, imbagħad, għandu jiġi stabbilit il-punt minn meta għandu jibda jiddekorri t-terminu ta' dekadenza (*dies scientiae*), 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"*;

24. Fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Doctor Martin Spillane et vs Simon James Joseph Gatt***[6], ingħad:

> *Illi madankollu, fejn l-azzjoni tkun waħda mibnija fuq id-difett mistur, iż-żmien imsemmi biex tinbeda l-azzjoni jibda jgħaddi minn dak inhar li x-xerrej seta' jkun f'qagħda li huwa jikxef id-difett [*Art 1431(2) tal-Kap 16*],*

[6] Rik Nru 260/06, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Joseph R. Micallef, 4 t'Awwissu 2016 (in ġudikat)

jekk kemm-il darba jkun uża dehen ordinarju li bih seta' jintebah [PA ***1.10.1982*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Carmelo Pace vs Joseph Pace*** *(mhix pubblikata)]. U fejn il-ħaġa mixtrija tkun ta' sura tali li ma jkunx possibli li x-xerrej jintebah b'xi difett moħbi jekk mhux meta jseħħu xi ċirkostanzi partikolari, iż-żmien imsemmi f'dak l-artikolu ma jibdiex jgħaddi qabel ma sseħħ xi ċirkostanza bħal dik, minkejja li jkun għadda żmien twil mix-xiri u l-kunsinna tal-ħaġa [Kumm* ***7.3.1950*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Tanti cs Cassar noe*** *(Kollez Vol* ***XXXIV.iii.779****)]. Minbarra dan, l-imsemmi żmien jgħaddi minn dak inhar li jirriżulta d-difett moħbi, u mhux minn dak inhar li l-ħaġa mixtrija tibda turi li fiha xi nuqqas [App Kumm* ***21.10.1977*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Dr Charles J Xuereb vs John Attard et noe*** *(mhix pubblikata)];*

25. Hekk ukoll ġie konfermat mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Odette Grixti vs Mario Rodgers et***[7], ċitata u riprodotta wkoll fis-sentenza mogħtija mill-istess Qorti fl-ismijiet ***J & M Aluminium Limited vs Siar Property Investments Limited et***[8]:

27. Il-vizzju jitqies bħala okkult jekk ix-xerrej ma setax ikun jaf bih waħdu, u n-natura apparenti jew okkulta ta' difett għandha tiġi kkunsidrata in rapport mal-kapaċita' u konjizzjoni tal-bniedem, u mhux biżżejjed biex id-difett jiġi ritenut apparenti ċ-ċirkostanza li s-sussistenza tiegħu tista' tiġi rilevata minn bniedem tal-arti jew perit. Fi kliem ieħor l-assistenza teknika filwaqt tax-xiri mhux meħtieġa. Il-kriterju determinanti huwa jekk ix-xerrej setax isir jaf bid-difett waħdu. [App. ***Florian v. Desira****, deċiża 9 ta' Ġunju 1969, ċitata b'approvazzjoni minn din il-Qorti fil-*

[7] Appell Nru 170/1998/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 6 ta' Frar 2015
[8] Rik Nru 775/13/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 1 ta' Diċembru 2021

kawża App. S. 487/2008 ***Bogoljub Sanjic et v. Scolastica Cachia****, deċiża 28 Marzu 2014; ara wkoll rassenja ta' każistika u dottrina ċitati f'din l-aħħar sentenza].*

28. Fid-determinazzjoni tal-eżistenza o meno tal-punt jekk id-difett jistax jitqies bħala moħbi, il-liġi ma tesiġix diliġenza straordinarja f'min ikun sejjer jixtri l-fond, imma tesiġi biss li minn spezzjoni tal-fond b'attenzjoni ordinarja ma jkunx jista jirrileva l-eżistenza tad-difetti. F'dan ir-rigward, il-liġi tesiġi d-diliġenza ta' bonus pater familjas da parti tax-xerrej, avut rigward għan-natura u l-użu tal-istess ħaġa u għaċ-ċirkostanzi tal-kuntratt [Ara PA ***Francesco Saverio Gatt v. Paolo Azzopardi*** *(Vol.XXXIC.II.549) u PA* ***Dr Carlo Moore noe v. AIC Carmelo Falzon*** *(Vol.XLIE.II.1134)].*

[...]

30. Il-perjodi ta' dekadenza imposti fl-artikolu preċitat, huma fl-interess taċ-ċertezza tar-rabta kuntrattwali, u dan għandu jibda jiddekorri mhux neċessarjament mill-mument li x-xerrej ikun sar jaf bl-eżistenza tad-difett jew tal-gravita' tiegħu, iżda minn meta d-difett li jimmanifesta ruħu jkun tali li jqanqal f'persuna raġjonevoli dubju fil-kwalita' tal-oġġett mixtri li kellu normalment iwassal għal suspett fondat illi l-kostruzzjoni kienet affetta minn mankament ta' ċertu gravita' li jagħti lok għar-rexissjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jew għal tnaqqis fil-prezz imħallas [App. S. ***Carmelo Dimech v. Francis Xuereb*** *deċiża 15 Diċembru 1997 (Vol.LXXI.II.968)]*

26. Ikun għaqli illi jsir *timeline* ta' dak illi ġara minn meta r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' tagħhom f'Novembru 2018, sa meta waslu biex jintavolaw il-kawża f'Novembru 2021:

(a) Il-Perit Thomas Abela jixhed illi huwa kien għamel *pre-purchase inspection* fis-sena 2018. Jispjega illi, *"bħala spezzjoni li ssir qabel ma tinxtara l-proprjeta', aħna bħala Periti niċċekkjaw il-jekk il-proprjeta' hix legali konformi mal-permessi li hemm kif ukoll nagħmlu l-ispezzjoni biex naraw viżwalment hemmx xi problemi strutturali kif ukoll jekk hemmx xi difetti kif dak li ngħidu li huwa l-intern u l-estern u l-kwalita' tal-proprjeta' li jista' biex ngħidu hekk jiżvaluta l-proprjeta'"*[9]. Jgħid ukoll illi, *"kien hemm numru ta' drabi li aħna morna fuq il-post"*[10];

(b) Il-kuntratt t'akkwist ġie iffirmat fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru 2018[11];

(c) F'Marzu 2019 ġiet intavolata l-applikazzjoni għal żvilupp bin-numru PA 3689/19[12] *"To carry out minor internal alterations, construction of pool, demolition of existing rooms and extensions at ground floor level to an existing townhouse"*, u l-permess relattiv ġie pubblikat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fl-4 ta' Diċembru 2019[13];

(d) Il-Perit Thomas Abela jgħid illi, *"ma kinitx l-intenzjoni tagħhom biex ngħidu hekk li jagħmlu l-olterazzjonijiet fil-proprjeta' mill-ewwel, iġifieri aħna għamilna perjodu estiż ma naħdmux fuq il-proprejta'"*[14];

(e) Il-Perit Matthew Gatt spezzjona l-proprjeta' fis-sittax (16) ta' Frar 2021 *"qabel ma kien ħa jibda x-xogħol",* liema spezzjoni kienet *"it-tieni visit tiegħi"* għaliex *"jekk minix sejjer żball kont anke żort is-sit xi ġimgħa qabel dakinhar"*. Jispjega x-xhud, *"F'dak l-istadju partikolari niftakar*

---

[9] Vide traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-21 ta' Ġunju 2022, a fol 91 tal-proċess
[10] Ibid, a fol 92 tal-proċess
[11] Vide **Dok A** anness mar-rikors ġuramentat, a fol 4 *et seq* tal-proċess
[12] Vide **Dok A** anness mal-affidavit tal-Perit Thomas Abela, a fol 116 *et seq* tal-proċess
[13] Vide **Dok TA2** a fol 104 *et seq* tal-proċess
[14] Vide traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-21 ta' Ġunju 2022, a fol 92 tal-proċess

bić-ċert u anke għandi ritratti li nistgħu nippreżentaw, kien hemm konsenturi fl-ewwel sular matul is-saqaf kollu, niftrakar kien hemm anke konsenturi madwar l-sky light, u kien hemm ċerti affarijiet li kienu ovvji f'għajnejja li kienu t-travi, kien hemm ċerti travi li ma kienux dehru fuq għajnejja għall-inqas li kienu sajzjati tajjeb, kienu dehru ftit irqaq l-ewwel sular." Jgħid illi juża l-kliem 'ovvju għalih' *"Għax jien naħdem fix-xogħol u x-xogħol narah kuljum, jiġifieri ċerti affarijiet umbagħad qisek l-għajn tibda toqgħod, ma stajtx nasal għal ebda konklużjoni bić-ċert, pero bdejt nara ċerti qsim, għalija l-bini kien qed jistrieħ, kien qed jistrieħ b'mod sinjifikanti"*[15];

(f) Il-Perit Thomas Abela jgħid illi għamel spezzjoni fil-proprjeta' fit-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2021, fejn *"nnutajna li kien hemm difetti fis-saqaf li kienu jindikaw l-istruttura tas-saqaf ee kienet qed ... [...] dana seħħ minħabba li nnutajna li kien hemm difett mgħotti bil-kisi biex ngħidu hekk"*[16];

(g) Ir-rikorrenti intavolaw applikazzjoni għal *removal of dangerous structures* (Applikazzjoni Numru DS 51/21) fl-aħħar Frar 2021[17], għal *"Removal of existing unsafe cracked concrete roof at second floor to be replaced with new concrete roof in same location"*;

(h) Mistoqsi meta ġie informat l-ewwel darba mir-rikorrenti illi l-proprjeta' allegatament fiha difetti moħbija, il-konvenut George Bonnici jgħid illi, *"kien f'Marzu tal-elfejn u wieħed u għoxrin meta ġejt infurmat l-ewwel darba"*[18];

(i) Il-Perit Thomas Abela ħejja rapport illi fih elenka d-difetti kollha illi seta' jikkonstata fil-proprjeta', liema rapport huwa datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2021[19];

---

[15] Vide traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-3 ta' Mejju 2022, a fol 82 *et seq* tal-proċess
[16] Vide traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-21 ta' Ġunju 2022, a fol 93 tal-proċess
[17] Vide **Dok B** anness mal-affidavit tal-Perit Thomas Abela, a fol 120 *et seq* tal-proċess
[18] Vide traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tat-3 ta' Mejju 2022, a fol 71 *et seq* tal-proċess
[19] Vide **Dok B** anness mar-rikors ġuramentat, a fol 18 *et seq* tal-proċess

(j) Il-kawża ġiet intavolata fis-sbatax (17) ta' Novembru 2021;

27. Primarjament, b'referenza għal dak illi ġie sottomess mill-konvenut fil-paragrafi 38 *et seq* tan-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, il-Qorti tagħmilha ċara illi ma tistax taċċetta l-argument tal-konvenut illi r-rikorrenti kellhom jikxfu jew jinvestigaw l-istruttura tal-proprejta' hekk kif akkwistawha. Iċ-ċirkostanzi tar-rikorrenti jafuhom ir-rikorrenti biss, u jekk ma kinitx l-intenzjoni tagħhom illi jiżviluppaw il-proprjeta' hekk kif akkwistawha, ma kien hemm xejn xi jġiegħelhom jibdew ix-xogħol hekk kif ħareġ il-permess għal żvilupp sempliċiment biex jassiguraw ruħhom illi m'hemmx difetti strutturali moħbija. Difatti, huwa għalhekk illi l-artikolu 1431(2) jagħmilha ċara illi f'każ ta' difetti moħbija, is-sena ma tibdiex tiddekorri, *"ħlief minn dak in-nhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett"*, u dan għaliex huwa preżunt li difetti moħbija jinkixfu biss meta tittieħed azzjoni fuq l-oġġett, bħal per eżempju jsir użu minnu. Mhux mistenni, iżda, illi x-xerrej jagħmel investigazzjoni u spezzjoni teknika tal-oġġett mixtri b'antiċipazzjoni ta' difetti mistura. Wara kollox, hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, huwa l-obbligu tal-venditur li jara li jbiegħ l-oġġett fi stat tajjeb għall-iskop illi għalih ser jinbiegħ u li ma fihx difetti moħbija. Naturalment, aktar ma jgħaddi ż-żmien mid-data tal-akkwist, huwa aktar diffiċli illi jiġi pruvat illi d-difetti moħbija kienu jissussistu fid-data tal-akkwist u illi l-perjodu ta' sena ma jkunx iddekorra minn meta seta' jinkixef id-difett; iżda madanakollu ma jfissirx illi l-azzjoni hija awtomatikament perenta sempliċiment għaliex ir-rikorrenti ma fittxewx għal difetti moħbija jew m'għamlux użu mill-oġġett hekk kif l-oġġett ġie akkwistat;

28. Fit-tieni lok, il-Qorti tagħmilha ċara wkoll illi hija qiegħda <u>tastjeni</u> milli tieħu konjizzjoni tal-affidavit tal-Perit Miachel Pace u d-dokumenti annessi miegħu a fol 125 *et seq* tal-proċess, u dan in konsiderazzjoni tad-digriet tagħha stess datat tlettax (13) ta' Settembru 2022;

29. F'dak illi jirrigwarda l-kwestjoni in eżami, il-Qorti tinnota illi l-Perit Thomas Abela jgħid illi *"l-maġġoranza tad-difetti kienu moħbijin"*, u jispjega illi jagħmel din il-kwalifika *"għax ovvjament imbagħad ikun hemm biex ngħidu*

hekk difetti artifiċjali li m'għandhomx għalfejn biex ngħidu hekk, mhumiex ta' riskju għall-istruttura tal-proprjeta'"[20]. Huwa jikkonferma wkoll illi d-difetti li kien iqis, fl-opinjoni teknika tiegħu, bħala difetti serji u moħbija, kienu dawk elenkati fir-rapport tiegħu datat Mejju 2021, liema difetti l-Qorti tinnota illi huma d-difetti illi fuqhom ir-rikorrenti qed jibbażaw l-azzjoni odjerna u t-talbiet tagħhom. Il-Qorti tosserva wkoll illi r-ritratti nklużi fir-rapport tal-Perit Thomas Abela huma ċari, fis-sens illi jirriżulta b'mod ċar minnhom stess illi d-difetti huma kollha difetti illi setgħu jinkixfu biss meta jibda x-xogħol fuq il-proprjeta', u mhux qabel;

30. Mit-*timeline* espost aktar 'il fuq, din il-Qorti tirrileva illi dak illi <u>ġie pruvat</u> kien is-segwenti:

    a. Illi d-difetti ġew riskontrati mill-Perit tal-kuntrattur tar-rikorrenti (il-Perit Matthew Gatt) fi Frar 2021, meta x-xogħol fuq il-proprjeta' kien għadu ma nbediex;

    b. Illi l-konvenut ġie informat bl-allegazzjoni tar-rikorrenti ftit żmien wara;

31. Mill-banda l-oħra, imbagħad, dak illi <u>ma ġiex pruvat</u> kien is-segwenti:

    a. Illi l-Perit Thomas Abela rriskontra xi difetti minn dawk elenkati fir-rapport tiegħu f'Mejju 2021 dakinhar illi għamel il-*pre-purchase inspection*;

    b. Illi d-difetti illi ra l-Perit Matthew Gatt kienu evidenti qabel Novembru 2020, u cioe qabel it-terminu ta' sena b'lura minn meta ġiet intavolata l-kawża;

    c. Illi x-xogħol strutturali fuq il-proprjeta' beda qabel Frar 2021;

32. Il-fatt illi l-Perit Matthew Gatt ra l-qsim qabel beda x-xogħol strutturali fuq il-proprjeta', ma jfissirx b'mod awtomatiku illi d-difetti kienu evidenti

[20] Vide traskrizzjoni tax-xhieda mogħtija waqt is-seduta tal-21 ta' Ġunju 2022, a fol 94 tal-proċess

dakinhar tal-kuntratt. Żgur illi, li kieku l-Perit Thomas Abela ra l-istess difetti fil-*pre-purchase inspection* illi eventwalment wassluh sabiex jiċċertifika dawn id-difetti strutturali bħala difetti serji, kien jinforma lir-rikorrenti klijenti tiegħu bl-istess, b'mod partikolari tenut kont tal-fatt illi kien jaf illi ma kienx hemm l-intenzjoni illi l-proprjeta' tiġi żviluppata minnufih. Difatti, kien hemm numru ta' difetti illi tant kienu serji, illi hekk kif ġew mikxufa fi Frar 2021, ir-rikorrenti applikaw għal *removal of dangerous structure*. Li kieku kellhom xi dubbju dwar l-istruttura tal-proprjeta' qabel din id-data, tali applikazzjoni kienet tiġi intavolata qabel. Jekk għalhekk lanqas il-Perit Abela stess, illi huwa professjonist tekniku, ma kien f'pożizzjoni illi jinnota d-difetti qabel l-akkwist, aktar u aktar ma setgħux ikunu r-rikorrenti illi jikxfu l-istess difetti mal-kuntratt ta' bejgħ;

33. Din il-Qorti tqis għalhekk illi, fin-nuqqas ta' prova illi r-rikorrenti kienu jafu – jew setgħu kienu jafu – bid-difetti moħbija saħansitra qabel Novembru 2020, l-azzjoni attriċi ġiet intavolata tempestivament, u l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenut George Bonnici ma jistħoqqilhiex illi tintlaqa'.

Decide

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

    i. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut George Bonnici ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kap 16, u dan stante illi jirriżulta lil din il-Qorti illi l-azzjoni attriċi saret tempestivament;

    ii. **<u>Tordna l-prosegwiment tal-kawża</u>** bil-provi fil-mertu.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri riservati għall-ġudizzju finali.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla

Deputat Reġistratur