MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-1 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 409/1990/1

Joseph Zammit u martu Mary Helen sive Marlene

v.

Louis Muscat

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:
"Peress illi l-atturi xtraw il-fond residenza taghhom "Aquatour", Victory Str., Qormi, minghand il-konvenut bil-prezz ta' tmint elef u hames mitt lira (Lm8,500) kif jidher mill-anness konvenju (Dok. A);

"Peress illi l-prezz ta' l-immobbli miftiehem bejn il-partijiet kien ta' erbat elef u hames mitt lira (Lm4,500) mentri l-prezz ghal snajja ohra kien ta' erbat elef lira (Lm4,000);

"Peress illi konsegwenti ghall-akkwist, il-fond zviluppa difetti li kienu mohbija mal-bejgh, konsistenti fi xpakkaturi fil-gebel u konsenturi fil-hitan ta' hafna kmamar, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

"Peress illi a kawza ta' dawn l-ixpakkaturi u konsenturi l-atturi sofrew danni fil-madum, tiles u oggetti ohra tad-dar taghhom;

"Peress illi ghalkemm interpellat, il-konvenut baqa' inadempjenti;

"Jghid ghaliex il-konvenut din il-Qorti m'ghandhiex:

"1. Tiddikjara illi l-fond fuq imsemmi zviluppa difetti li mal-bejgh kienu mohbija u li wiehed ma setax jinduna bihom mal-bejgh, u li jnaqqas il-valur tal-fond b'mod illi l-attur kien joffri prezz izghar li kieku kien jaf bihom;

"2. Tikkundanna lill-konvenut jirrifondi lill-atturi dik is-somma rapprezentanti parti mill-prezz tal-bejgh, li tigi stabbilita minn din l-istess Qorti, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, kif previst fl-Artikolu 1427 tal-Kodici Civili;

"3. Tiddikjarah responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi bhala konsegwenza ta' dawn id-difetti;

"4. Tillikwida d-danni sofferti;

"5. Tikkundannah ihallas id-danni hekk likwidati.

"Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-16 ta' Awissu 1989, u bl-imhgax minn dik id-data.

"Il-konvenut ingunt in subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li forza taghha eccepixxa illi:
"1) Illi, in linea preliminari, l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti stante illi l-eccipjent huwa fil-kummerc u ghalhekk il-Qorti kompetenti hija dik l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc.

"2) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma preskritti ai termini ta' l-Artikolu 1431 tal-Kodici Ciivli u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

"3) Illi, minghajr pregudizzju ghas-sespost il-prezz tal-bejgh kien erbat' elef u hames mitt lira Maltija (Lm4,500) u mhux dak indikat mill-atturi stante li kien hemm ukoll involut kuntratt ta' appalt.

"4) Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost jekk il-fond zviluppa xi difetti latenti mhux responsabbli ghalihom l-eccipjent u ghalhekk formalment qed jikkjama fil-kawza lill-Perit Anthony Borg u lil Raymond Mintoff bhala Direttur ghan-nom u in rapprezentanza ta' Pre-Stressed Concrete Works Ltd. li hadmu fil-post u li diga` assumew ir-responsabbilita`.

"5) Illi, minghajr pregudizzju ghas-seuespost, ghar-rigward tat-tielet, raba' u hames talba, jekk sofrew xi danni, l-eccipjent mhux tenut responsabbli u ghalhekk ghandhom jigu respinti fil-konfront tieghu bl-ispejjez stante li l-eccipjent ma kkaguna lill-atturi l-ebda danni.

"6) Salv eccezzjonijiet ulterjuri."
Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta' Marzu 1990, li in forza taghha ddikjarat ruhha ikompetenti *ratione materiae* li tkompli tisma' l-kaz;

Rat id-decizjoni moghtija minn din il-Qorti fil-21 ta' Marzu 1990, li biha dderimiet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u ddecidiet definittivament li l-Qorti kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta' din il-kawza kienet il-Qorti tal-Kummerc (sussegwentement il-funzjoni ta' din il-Qorti gie moghti lill-Prim Awla tal-Qorti Civili);

Rat id-digriet ta' l-ewwel Qorti tat-23 ta' Novembru 1990 (fol. 42), li in forza tieghu cahdet it-talba tal-konvenut, kontenuta fir-raba' eccezzjoni tieghu, ghall-kjamata fil-kawza tas-socjeta` Pre-Stressed Concrete Works Ltd;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri (fol. 60) tal-11 ta' Novembru 1992, li biha l-konvenut eccepixxa illi relattivament ghat-tielet, raba' u hames talbiet attrici, dawn huma legalment insostenibbli stante li f'azzjoni bhal dik proposta mill-atturi, l-istess atturi jkunu intitolati biss ghar-rifjuzjoni ta' parti mill-prezz tal-bejgh u xejn aktar;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut, li tressqet wara korrezzjoni fic-citazzjoni b'digriet tal-4 ta' Ottubru 1996, li in forza taghha eccepixxa (fol. 161) illi:
"1. Illi filwaqt li jzomm ferm l-eccezzjonijiet precedenti tieghu, inoltre jeccepixxi s-segwenti:

"2. Il-preskrizzjoni tat-talbiet attrici ai termini ta' l-Artikolu 1431 tal-Kodici Civili.

"3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost ma kien hemm l-ebda difetti latenti fil-fond mibjugh lill-atturi. Id-difetti msemmija mill-atturi fil-fatt ma humiex difetti stante li huma affarijiet li wiehed jistenna li jizviluppaw fil-bini, taht dawn ic-cirkostanzi.

"4. Illi ghaldaqstant il-konvenut ma hu bl-ebda mod responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi kif reklamati minnhom.

"5. Illi inoltre u bla pregudizzju ghas-suespost, in kwantu kien hemm flus mhux dikjarati fil-kuntratt, dan hu kolpit mill-illecitu.

"6. Illi ghalhekk it-talbiet ta' l-atturi huma infondati kemm fil-ligi, kif ukoll fid-dritt u ghandhom jigu michuda.

"Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Jannar 1999 (fol. 167), li in forza taghha dderimat il-hames eccezzjoni ulterjuri, *supra*, billi ddecidiet li tkompli tisma' l-kawza inattez l-allegazzjoni mressqa, u dan wara li l-atturi naqsu t-talba taghhom ghall-prezz dikjarat fil-kuntratt;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Mejju 2005 (fol. 291), li in forza taghha, wara li laqghet l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni taht l-Artikolu 1431 tal-Kodici Ciivli, cahdet it-talbiet ta' l-atturi. L-ispejjez, hlief dawk li dwarhom gia` nghatat decizjoni, jithallsu mill-atturi;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha tas-27 ta' Mejju 2005, wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet;
"L-atturi xtraw il-fond li dwaru saret il-kawża mingħand il-konvenut b'kuntratt tat-13 ta' Awissu 1986, bil-prezz ta' erbat elef u ħames mitt lira (Lm4,500). Rajna illi l-prezz imħallas kien ta' tmint elef u ħames mitt lira (Lm8,500) iżda għall-għanijiet ta' din il-kawża għandu jitqies li kien ta' erbat elef u ħames mitt lira (Lm4,500). Daħlu fil-fond fi Frar ta' l-1987, u dak iż-żmien ma raw xejn ħażin fih. F'Ottubru ta' l-1987 raw xi konsenturi iżda l-konvenut serrħilhom moħħhom illi dawk kienu biss sakemm joqgħod il-bini. Xi ħames xhur wara, *i.e.* għall-ħabta ta' Marzu ta' l-1988, l-atturi kaħħlu l-ħitan iżda xi tliet xhur oħra wara, *i.e.* f'Ġunju ta' l-1988, il-konsenturi reġgħu ħarġu u kibru wkoll. Din id-darba nkiser ukoll xi madum tal-ħajt u nfetħu xi fili. F'Diċembru ta' l-1988 daħal l-ilma tax-xita u dehret ukoll konsentura fis-saqaf ta' kamra li dehret ukoll fil-bejt, *i.e.* in-naħa l-oħra tas-saqaf.
"L-azzjoni ta' l-attur hija mibnija fuq l-artt. 1424 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili:

1424. Il-bejjiegħ hu obbligat jagħmel tajjeb għad-difetti li ma jidhrux tal-ħaġa mibjugħa illi jagħmluha mhux tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew li jnaqqsu daqshekk il-valur tagħha illi x-xerrej ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar, li kieku kien jaf bihom. Garanzija għad-difetti li ma jidhrux.

1425. Il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru, illi x-xerrej seta' jsir jaf bihom waħdu. Il-bejjiegħ ma jweġibx għad-difetti li jidhru.

1426. Iżda, huwa jwieġeb għad-difetti li ma jidhrux, ukoll jekk ma kienx jaf bihom, kemm-il darba ma jkunx ftiehem li, f'dan il-każ, m'għandux ikun obbligat għal ebda garanzija. Il-bejjiegħ iwieġeb għad-difetti li ma jidhrux.

1427. Fil-każijiet imsemmijin fl-artikoli 1424 u 1426, ix-xerrej jista' jagħżel, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni redibitorja, li jagħti lura l-ħaġa u jitlob ir-radd tal-prezz, inkella, billi jiġi '1 quddiem bl-azzjoni stimatorja, li jżomm il-ħaġa u jitlob lura dik il-biċċa mill-prezz li tiġi stabbilita mill-qorti. *Actio redhibitoria* u *actio aestimatoria*.

"Sabiex l-azzjoni tirnexxi x-xerrej irid juri illi d-difetti kienu moħbija fil-waqt tal-bejgħ, u lanqas seta' jintebaħ bihom, lanqas jekk il-fond iduru bil-għaqal ta' *bonus paterfamilias*. Irid ukoll juri illi d-difetti, għalkemm moħbija, ġià kienu hemm fil-waqt tal-bejgħ, u illi huma hekk illi jagħmlu l-ħaġa mibjugħa mhux tajba għall-użu li għalih hija maħsuba, jew illi jnaqqsu hekk il-valur tagħha illi x-xerrej jew ma kienx jixtriha jew kien joffri prezz iżgħar li kieku kien jaf bihom.

"L-ewwel perit maħtur mill-Qorti sab illi d-difetti tassew kienu moħbija fil-waqt tal-bejgħ, u illi f'dak il-waqt mhux biss l-atturi iżda wkoll min huwa tas-sengħa ma kinux ikunu jistgħu jintebħu bid-difetti. Il-periti addizzjonali qablu ma' din il-konklużjoni ta' l-ewwel perit.

"Dwar jekk id-difetti, għalkemm ma jidhrux, kinux jeżistu wkoll fil-waqt tal-bejgħ, ma jidhirx illi l-periti daħlu f'din il-kwistjoni. Jirriżulta, iżda, illi l-ħsara x'aktarx ġrat għax l-istruttura ma kinitx tiflaħ lilha nfisha u bdiet tistriħ. Il-kawża tad-difett għalhekk kienet strutturali, u kienet teżisti fil-waqt tal-bejgħ.

"Imiss issa li nqisu l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 1431 tal-Kodiċi Ċivili:

Preskrizzjoni ta' l-azzjoni.
Emendat: XXVIII.1994.45.

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 jingħad fl-artikolu 1407(2).

"L-ewwel perit, billi kien perit tekniku, ma qiesx din l-eċċezzjoni waqt illi l-perit addizzjonali legali kien tal-fehma illi għandha tiġi miċħuda, bla ma iżda daħal wisq fil-fond fil-meritu tagħha.

"Iż-żmien tal-preskrizzjoni jibda jgħaddi minn dakinhar meta x-xerrej seta' jkun jaf bid-difett. Ġià rajna illi d-difett ma setax jinkixef meta sar il-bejgħ. Il-Qorti tifhem ukoll illi, meta ħarġu l-konsenturi għall-ewwel darba, id-difett ma kienx jidher bħala wieħed gravi biżżejjed biex jitqies difett "redibitorju", u għalhekk lanqas dak iż-żmien ma bdiet tgħaddi l-preskrizzjoni. Meta iżda l-attur kaħħal il-konsenturi u, xi żmien wara, reġgħu dehru u anzi kibru u anke nfaqa' l-madum, dawn, fil-fehma tal-Qorti, kienu sinjali biżżejjed illi kien hemm xi ħaġa x'aktarx serja li kienet ħażin fil-bini, u l-atturi kien imisshom dak iż-żmien ħadu l-parir ta' persuna teknika biex jaraw għala l-konsenturi mhux biss reġgħu ħarġu iżda kibru wkoll. Għalhekk minn dak iż-żmien bdiet tgħaddi l-preskrizzjoni. Mix-xiehda ta' l-attur stess ħareġ illi dan kien għall-ħabta ta' Ġunju ta' l-1988.

"Il-preskrizzjoni taħt l-Art. 1431 tal-Kodiċi Ċivili għandha min-natura ta' dekadenza, li jfisser illi ma tinkisirx iżda għandha ssir l-azzjoni qabel tagħlaq is-sena. Is-sena għalqet f'Ġunju ta' l-1989, u l-kawża nfetħet fl-1 ta' Novembru 1989, wara li għalqet il-preskrizzjoni.

"Tifdal il-kwistjoni jekk il-preskrizzjoni tolqotx biss it-talba għat-tnaqqis fil-prezz — l-azzjoni stimatorja — jew ukoll it-talba għad-danni.

"Kif qalet il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Jannar 1999, l-atturi xtraw il-fond wara li saru x-xogħlijiet fih. L-atturi għalhekk ma xtrawx biss l-art iżda wkoll il-bini u l-benefikati li saru fuqha billi dawn, fil-waqt tal-bejgħ, kienu

saru parti mill-immobbli. L-atturi għalhekk ma għandhomx rimedju dwar ix-xiri ta’ l-immobbli u rimedju ieħor dwar ix-xogħlijiet li saru fuq l-immobbli, kif qalu l-periti addizzjonali. Ir-rimedju tagħhom huwa biss l-azzjoni stimatorja, u f’dik l-azzjoni jistgħu jitolbu d-danni fil-każ imsemmi fl-art. 1429 tal-Kodiċi Ċivili:

Jekk il-bejjiegħ kien jaf jew le bid-difetti.

1429. (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.

"Billi, iżda, l-azzjoni stimatorja waqgħet bi preskrizzjoni, ma hux il-każ illi naraw jekk l-art. 1429 igħoddx għall-każ tallum."

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza apellata u minflok tilqa' it-talbiet taghhom bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat;

Rat ir-risposta tal-konvenut li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talab il-konferma tas-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi din hi azzjoni stimatorja in segwitu ghall-akkwist ta' fond gewwa Hal Qormi li l-atturi ghamlu b'kuntratt tat-13 ta' Awissu, 1986. Wara li sar il-bejgh, tfaccaw xpakkaturi fil-gebel u konsenturi fil-hitan ta' hafna kmamar. In vista ta' dawn id-difetti, allegatament mohbija fil-waqt tal-bejgh, l-atturi ressqu din il-kawza fejn qed jitolbu li l-prezz tal-bejgh jitnaqqas u jigu rifuzi d-differenza bejn il-prezz imhallas u l-prezz li kienu jhallsu kieku kienu jafu b'dawk id-difetti, kif ukoll hlas ta' danni. Ghalkemm inhattru diversi periti teknici biex jirrelataw fuq id-diversi difetti

allegati mill-atturi, l-ewwel Qorti ttrattat biss l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, u peress li ddecidiet li l-azzjoni ta' l-atturi kienet perenta, ma kellhiex htiega tidhol biex tezamina wkoll l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-konvenut.

L-atturi appellaw mis-sentenza ta' l-ewwel Qorti bl-aggravju taghhom jiccentra fuq il-fatt li, skond huma, il-kawza saret entro t-terminu ta' sena minn meta saru jafu bid-difetti (ara fol. 10, att ta' l-appell), u kwindi saret fiz-zmien preskritt fl-Artikolu 1431(2) tal-Kodici Civili. Jigi precizat li dan - u dan biss - hu l-aggravju ta' l-appellanti. Huwa minnu li lejn tmiem ir-rikors ta' appell l-appellanti jaccennaw ghall-kwistjoni tad-danni, pero` din ir-referenza jaghmluha kundizzjonata ghall-akkoljiment ta' l-aggravju taghhom dwar il-preskrizzjoni skond l-Artikolu 1431 imsemmi. Infatti huma jghidu hekk:
"Dwar id-danni pretizi mill-appellanti fit-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet taghhom, u likwidati mill-Periti Addizzjonali fl-ammont ta' Lm2,000, hija s-sottomissjoni ta' l-appellanti illi f'kaz illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata kwantu din laqghet it-tieni eccezzjoni ta' l-appellat, segwe illi d-danni huma pagabbli lill-appellanti kif irid l-Art. 1429 tal-Kodici Civili."

L-ewwel Qorti sabet li l-atturi setghu jindunaw bid-difetti f'Gunju tal-1988, u ladarba din il-kawza giet istitwita fl-1 ta' Novembru 1989, saret tardivament. L-atturi jallegaw li huma ma setghux ikunu jafu bid-difetti hlief f'Gunju tal-1989, meta kellhom opinjoni teknika dwar in-natura tal-hsarat. Il-kwistjoni, ghalhekk, hi wahda ta' fatt, bil-punt kontrovers ikun il-mument li fih l-attur seta' jinduna bid-difett. Hu llum pacifiku fil-gurisprudenza li t-terminu ta' sena impost mil-ligi ghandu natura ta' dekadenza u mhux ta' preskrizzjoni, u kwindi mhux soggett ghall-interruzzjoni (ara f'dan is-sens **Buttigieg v. Zammit et noe**, deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Ottubru 1997, u r-rassenja twila ta' decizjonijiet fiha kompendjati, u **Debono v. Ceiling Systems Ltd**, deciza wkoll minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2003).

F'dan il-kaz, hu car li d-difetti ma kienux jidhru meta sar il-bejgh. L-ewwel konsenturi rqaq tfaccaw f'Ottubru tal-

1987. F'Marzu tal-1988, il-konsenturi kibru u l-attur kahhal il-hitan ta' xi kmamar u ghatta kollox biz-zebgha. F'Gunju tal-1988 regghu zviluppaw il-konsenturi u kibru, bl-attur jghid li sussegwentement "Il-hsara kibret. Infaqaghli l-madum tal-hajt....". F'Dicembru tal-1988, malli dahlet ix-xitwa, dahal hafna ilma fil-fond, u f'Gunju tal-1989, il-perit ta' l-atturi acceda fuq il-post u rriskontra hsara strutturali pre-ezistenti l-bejgh.

Kif inghad, filwaqt li l-ewwel Qorti sabet li l-attur "seta' ikun li hu jikxef dak id-difett" (kliem il-ligi) f'Gunju tal-1988, l-attur jinsisti li hu ma setax kellu l-konferma oggettiva tad-difett hlief meta gie l-perit jara l-post f'Gunju tal-1989.

Issa, skond il-gurisprudenza, id-"*dies scientiae*" ma hux dak li fih tigi notata jew riskontrata rregolarita` fil-funzjonament, imma huwa dak li fih jigi accertat id-difett (**Muscat Baldacchino v. Vincenti Kind**, deciza minn din il-Qorti fit-18 ta' Ottubru, 1963). Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Florian v. Desira**, deciza fid-9 ta' Gunju 1969 "jekk id-difett jimmanifesta ruhu gradatament u progressivament, mhux ragonevoli li wiehed jistenna li l-attur kellu jaccerta ruhu mid-difett proprju ma' l-ewwel sinjali; id-'*dies scientiae*' hu dak li fih jigi definittivament accertat id-difett". Min-naha l-ohra, meta d-difett jibqa' kostantement jimmanifesta ruhu fl-oggett u dan ghal perjodu twil, il-kompratur ghandu jirrealizza li l-oggett kien definittivament difettuz u ghandu jagixxi kif trid il-ligi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza **Dimech v. Xuereb**, deciza fil-15 ta' Dicembru 1997, meta jkun hemm "dubju ragjonevoli" li l-oggett hu difettuz, ix-xerrej ghandu jinvestiga u, jekk hemm bzonn, jikkonsulta ruhu ma min hu edott fil-materja biex jivverfika fuq in-natura tal-hsara. Il-ligi ghandha kull interess li tassigura kemm jista' ikun malajr ic-certezza tar-rabta kuntrattwali, li ma ghandhiex tithalla sospiza meta javveraw ruhhom cirkostanzi li jpogguha fid-dubju.

Hu minnu li l-ahjar mod biex jigi accertat difett f'bini huwa li l-bini jigi ezaminat minn perit tekniku, pero`, din l-ispezzjoni trid tigi mitluba fiz-zmien opportun, u x-xerrej ma jistax jibqa' jtawwal iz-zmien, minghajr ma' l-azzjoni tigi preskritta kontrih, semplicement billi jdum ma jqabbad

perit sabiex isiru l-verifiki necessarji. Hekk per ezempju, fil-kawza **Mifsud v. Sant**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' April 2004, il-Qorti qalet li d-difetti indikati gew definittivament riskontrati u accertati meta l-perit inkarigat mill-attur ezamina l-fond u hejja rapport. Dan, pero`, sehh ghax wara li l-attur induna li l-konsentura "donnha kibret ftit", hu mill-ewwel ha parir legali u inkariga perit biex jezamina l-fond. Hekk ukoll fil-kawza **Tabone v. Gauci**, deciza minn din il-Qorti fil-25 ta' Settembru 2006, id-difetti gew innotati f'Dicembru tal-1993, u ftit wara gie kkonsultat perit li hareg rapport f'Mejju tal-1994.

F'din il-kawza, invece, il-konsenturi dehru f'Ottubru tal-1997. F'Marzu tal-1998, il-konsenturi komplew jikbru u l-attur kahhal. F'Gunju tal-1988, il-konsenturi dehru li kienu regghu kibru, izda l-attur ma ghamel xejn! F'din it-tielet okkazzjoni, l-attur kellu jissuspetta li hemm xi haga hazina fil-fond u kellu, kif ghamel l-attur fil-kawza fuq imsemmija **Mifsud v. Sant**, jikkonsulta ruhu biex jaccerta ruhu dwar in-natura tal-hsara. L-attur ma kellux joqghod jistenna sakemm il-periti taz-zewg nahat jiltaqghu fuq il-post, u lanqas ma kellu jikkuntenta bil-konvenut jghidlu "dan m'hu xejn", imma kellu jiehu hsieb li jinkariga perit immedjatament biex dan jezamina l-post u jhejjilu rapport. Xerrej ma jistax, wara li jinduna b'difett, minghajr ma jitkixxef sew fuqha, jistrieh fuq il-garanzija li taghtih il-ligi.

Din il-Qorti, ghalhekk, taqbel ma' dak li osservat l-ewwel Qorti fis-sens li f'Gunju tal-1988, l-atturi kellhom sinjali bizzejjed illi kien hemm xi haga x'aktarx serja li kienet hazin fil-bini, u l-atturi kien imisshom dak iz-zmien hadu l-parir ta' persuna teknika biex jaraw ghala l-konsenturi mhux biss regghu hargu, izda kibru wkoll.

Kuntrarjament ghal dak li allega l-attur, ma jirrizultax li l-konvenut qatt accetta b'mod preciz li hu kien lest jaghmel tajjeb ghall-hsara. Seta' kien hemm inkontri ghal probabbli ftehim, pero`, ma jirrizultax rikonoxximent tal-vizzju li kien "car, formali, esplicitu u inkondizzjonat" - ara **Buttigieg v. Zammit**, aktar qabel imsemmija. Il-perit li ssorvelja l-kostruzzjoni tal-bini mhux parti fil-kawza u ma kienx venditur fuq l-att ta' trasferiment, u ghalhekk

kwalunkwe diskors li seta' qal u li seta' ta "impressjoni" li ser jintlahaq ftehim, zgur ma jorbotx lill-konvenut bejjiegh.
Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza ta' l-ewwel Qorti.

L-ispejjez kollha jithallsu mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------