15 ta' Diċembru, 1997

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino, B.A. (Hons.), LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.

Carmelo Dimech

versus

Francis Xuereb u George Xuereb u b'digriet tal-15 ta' Ġunju, 1995 l-atti ġew trasfużi f'isem Carmen armla minn George Xuereb f'isimha *proprio* bħala kompartecipi fil-komunjoni ta' l-akkwisti u bħala kuratriċi ta' uliedha minuri, George, Annaliza u Astrid-Maria aħwa Xuereb stante l-mewt ta' George Xuereb fil-mori ta' l-appell

Difetti li ma Jidhrux - *Actio Aestimatoria* - Preskrizzjoni - Artikoli 1431 u 1407

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti li sabet illi l-attur aġixxa tardivamentt biex jistitwixxi l-azzjoni aestimatoria.

Riflessjonijiet utili kemm ta' l-Ewwel Qorti u kemm tal-Qorti ta' l-Appell dwar meta jibda jgħaddi t-terminu għall-preżentata taċ-ċitazzjoni.

Il-Qorti:-

L-attur appella minn sentenza tal-Qorti tal-Kummerċ tal-5 ta' Mejju, 1995 li ċaħdet it-talba tiegħu f'azzjoni estimatorja jew *quanti minoris* billi rriteniet li l-azzjoni kienet perenta bid-dekors tat-terminu preskrittiv. Din hi s-sentenza ta' l-Ewwel Qorti:

"Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attur ippremetta:

"Illi bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 11 ta' Frar, 1974, l-attur xtara mingħand il-konvenuti l-fond li jismu "Charben", Triq Sunflower, il-Fgura (dok. A) liema fond kien inbena mill-istess konvenuti;

Illi sussegwentement, u ċjoè f'Novembru 1979 bdew jitfaċċaw difetti żgħar, liema difetti ġew rimedjati mill-istess konvenuti. Iżda nonostante xi xogħlijiet li saru, irriżulta illi l-fond kollu huwa affett minn difett latenti, liema difett jew difetti ma kinux jidhru fil-mument tal-bejgħ;

Talab li din il-Qorti:

Prevja *okkorrendo d-dikjarazzjoni illi l-fond* "*Charben*", Triq Sunflower, il-Fgura huwa affett minn difett latenti liema difett ma kienx jidher fil-mument tal-bejgħ;

Tikkundanna l-konvenuti jirrestitwixxu parti mill-prezz li jiġi stabbilit minn din il-Qorti u dan eventwalment korrispondenti għall-ħsarat eżistenti kif jirriżultaw okkorrendo permezz ta' perit *nominandi*;

Bl-ispejjeż kollha kontra l-konvenuti";

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u l-lista tax-xhieda ta' l-attur;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuti li biha eċċepew:

"Preliminarjament il-preskrizzjoni ta' sena a tenur ta' l-artikolu 1431 (1) u (2) tal-Kodiċi Ċivili;

Fil-meritu, illi ma kienx hemm difetti moħbija fid-data tal-bejgħ;

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri";

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Rat id-digriet tas-26 ta' Awissu, 1986 li bih ġie nnominat bħala Perit l-A.I.C. Michael A. Refalo bl-inkariku u fakoltajiet lilu mogħtija bl-istess digriet;

Rat id-digriet tas-16 ta' Jannar, 1989 li bih il-Qorti ssospendiet l-inkariku tal-Perit ġudizzjarju u ordnat il-kawża tiġi trattata quddiemha dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni;

Rat il-verbal ta' l-udjenza tat-28 ta' April, 1989 li bih il-Qorti rritornat il-proċess lill-perit ġudizzjarju biex ikompli jespleta l-inkariku tiegħu u jirrelata flimkien mal-meritu tal-kawża u jekk ikun il-każ, wara li jindaga fl-ewwel lok, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ssollevata mill-konvenuti;

Rat ir-relazzjoni peritali ppreżentata fit-2 ta' Settembru, 1992 u maħlufa fl-udjenza tas-16 ta' Novembru, 1992 li minnha jirriżulta li l-perit ġudizzjarju wasal għall-konklużjonijiet segwenti:

"45. Il-fond "Charben", Triq Sunflower, il-Fgura, kien affett minn difett latenti, dana kien jikkonsisti prinċipalment f'li l-pedamenti kienu ta' fond (tmien filati) li nneċessitaw li fuqhom isir *sub-floor* tal-konkos rinfurzat bix-xibka biex jiġi evitata serħan; liema fond ta' irdim ġie iżjed aggravat bit-tip ta' materjal li ntuża għal dan l-iskop; u ċjoè materjal li ma kienx addattat għal dan l-użu. Dan ix-xogħol inneċessità x-xogħlijiet l-oħra kollha pretiżi mill-attur u li saru taħt is-sorveljanza ta' l-esponent. Filwaqt li l-madum ta' l-art ma kienx imqiegħed skond l-arti u s-sengħa, dan ukoll kien ikollu jinqala' biex sar dan is-*sub-floor* u r-riparazzjonijiet fil-katusi, anke jekk stess kien ġie mqiegħed oriġinarjament skond l-arti u s-sengħa. Ix-

xogħlijiet kollha li ġew reżi neċessarji in linea ta' rimedju tad-difett latenti ammontaw għal total ta' Lm3,292.60,0. L-esponent jippreċiża illi d-difett kien latenti fis-sens illi rriżulta mill-provi illi fil-mument tal-bejgħ ġà kien sar l-irdim fil-pedamenti; u *għalhekk ix-xerrej, u ċjoè l-attur ma setax f'dak l-istadju* jistabbilixxi l-għoli tal-pedamenti, jekk stess dana kien oneru ta' l-attur li mhux bniedem tas-sengħa;

45.2 Hija l-opinjoni ta' l-esponent illi l-attur ipprova li biex irrimedja għal dan id-difett latenti huwa nefaq is-somma ta' Lm3,292.60,0 u dana wara li ġie awtorizzat li jagħmel dawn ix-xogħlijiet fil-mori tal-kawża;

46. A rigward ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti:

46.1 L-esponent mhux kompetenti biex jirrelata dwar eċċezzjoni ta' preskrizzjoni; u fil-fatt huwa ġie awtorizzat biex *jgħaddi għar-relazzjoni mingħajr preġudizzju* għal din l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti;

46.2 Mill-provi rriżulta illi fil-fond mibjugħ mill-konvenuti lill-attur kien hemm difett moħbi fid-data tal-bejgħ, prinċiplament il-għoli tal-pedamenti";

Rat ix-xhieda in eskussjoni mogħtija mill-perit ġudizzjarju fl-udjenza tas-6 ta' Ottubru, 1993;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti preżentata fl-udjenza tas-6 ta' Diċembru, 1993 li biha huma eċċepew:

"Illi l-azzjoni attriċi hija l-azzjoni estimatorja riżultanti minn difetti latenti fl-oġġett mibjugħ, billi rriżulta illi l-madum

tal-fond tqiegħed b'appalt wara l-bejgħ, l-azzjoni attriċi ma tapplikax għall-każ;

Salvi eċċezzjonijiet oħra";

Rat il-verbal tad-29 ta' April, 1994 li bih il-konvenuti rtiraw l-eċċezzjoni ssollevata fin-nota ta' eċċezzjonijiet tas-6 ta' Diċembru, 1993;

Rat l-atti l-oħra tal-kawża u senjatament il-verbal ta' l-udjenza tal-11 ta' Jannar, 1995 li bih il-kawża ġiet differita għas-sentenza fuq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni;

Ittrattat;

Ikkunsidrat:

Illi hija sejra teżamina u tiddeċiedi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ssollevata mill-konvenuti a tenur ta' l-artikolu 1431 (1) u (2) tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jiddisponi:

"1431. (1) L-azzjoni redebitorja u l-azzjoni stimatorja jaqgħu bil-preskrizzjoni, għal dawk li huma immobbli, bl-egħluq ta' sena minn dakinhar *tal-kuntratt, u għal dawk li huma* ħwejjeġ mobbli, bl-egħluq ta' xahar minn dakinhar tal-kunsinna tal-ħaġa mibjugħa.

(2) iżda jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhrix fil-ħaġa, iż-żminijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizjoni ma jibdewx jgħaddu ħlief minn dakinhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett.

(3) Iż-żminijiet tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmija

jimxu kif jinghad fis-subartikolu (2) ta' l-artikolu 1407";

L-artikolu 1407 (2) jinqara hekk:

"Dan iż-żmien tal-preskrizzjoni jimxi kontra l-assenti, l-interdetti, in-nisa miżżewġa u l-minuri, kemm-il darba l-jedd ta' dawn il-persuni jkun ġew minn bejjiegħ jew xerrej li kontra tiegħu l-mixi taż-żmien tal-preskrizzjoni ma jiġix sospiż";

Jiġi rrilevat li ż-żmien biex jaġixxi x-xerrej huwa kkunsidrat wieħed ta' dekadenza, u kwindi, ma jistax jiġi interrott u l-azzjoni trid tiġi intavolata fil-każ ta' immobbli, bħal mhu l-każ odjern fi żmien sena mill-kuntratt, iżda fejn id-difett ikun tali li x-xerrej ma jistax jinduna bih, it-terminu jibda jgħaddi minn dakinhar li kien possibbli għalih li jiskopri d-difett;

Illi kif sewwa ssottomettew il-konvenuti l-liġi ma tesiġix li biex jiskatta t-terminu ta' sena, ix-xerrej irid ikun jaf il-kawża tad-difett, oltre d-difett innifsu. Il-liġi titlob biss illi x-xerrej isir jaf bid-difett, anzi li seta' sar jaf bid-difett. Il-konvenuti rrilevaw ukoll li:

"Fin-nota tiegħu, l-attur issottometta illi huwa sar jaf bil-kawża tad-difett wara l-preżentata taċ-ċitazzjoni u eżattament meta l-perit tekniku għamel ix-xogħlijiet rimedjali u għahekk is-sena tibda tgħaddi minn dakinhar. Kieku din is-sottomissjoni hija korretta jiġri illi skond l-attur, il-perijodu ta' sena ma seta' jiskatta qatt billi l-perijodu ta' sena kien jiskatta biss matul il-kawża. L-esponenti jissottometti illi din it-teżi mhux biss hija skorretta iżda hija assurda billi ġġib fix-xejn l-artikolu 1431;

Fix-xhieda mogħtija mill-perit tekniku M.A. Refalo, quddiem din il-Qorti, fis-seduta tas-6 ta' Ottubru, 1993, huwa

qal: "Jiena naqbel illi dak li ġie riskontrat mill-Perit Huntingford u minnu iżda b'differenza ta' snin bejniethom. L-unika differenza bejniethom kienet illi bil-mogħdija taż-żmien, id-difett baqa' jaggrava ruħu billi ma ttieħdet ebda azzjoni rimedjali. Mela l-attur mhux biss qed jippretendi illi t-terminu ta' dekadenza stabbilit mil-liġi ma kienx japplika għalih, iżda jippretendi illi l-konvenuti għandhom iwieġbu nonostante illi d-difett "baqa' jaggrava (bid-dekors taż-żmien) bil-konsegwenzi tiegħu";

Illi l-esponenti mhux ser jitratta l-meritu tal-kawża f'din in-nota billi huwa prematur f'dan l-istadju iżda jingħad biss f'dan l-istadju illi fir-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku elenka d-difetti kollha li rriskontra kemm dawk palesi u kemm dawk moħbija";

Il-konvenuti ssottomettew illi:

"M'hemmx dubbju - billi huwa paċifiku bejn il-partijiet - illi l-attur intebaħ bid-difett qabel ma bagħat l-ittra uffiċjali fit-8 ta' Ġunju, 1983. Il-kawża ġiet ippreżentata fil-25 ta' Marzu, 1986. L-ittra uffiċjali tat-8 ta' Ġunju, 1983 kellha annessa magħha ċertifikat tal-Perit Joseph Huntingford. Għalhekk għaddiet aktar minn sena (għall-eżattezza sentejn u disa' xhur) mid-data li fiha l-attur stess f'seduta numru 2 quddiem il-Perit Tekniku jirriżulta illi l-attur intebaħ bid-difett ferm qabel l-1983 iżda għall-finijiet ta' l-eċċezzjoni preliminari, huwa biżżejjed li wieħed jitkellem biss dwar l-ittra uffiċjali ta' Ġunju, 1983 u ċ-ċertifikat tal-Perit Huntingford";

Fil-fehma tagħha, l-eċċezzjoni in diżamina tirriżulta ppruvata u fondata fid-dritt, u għalhekk, għandha tiġi milqugħa;

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi billi tilqa' l-eċċezzjoni

ssollevata mill-konvenuti tal-preskrizzjoni ta' sena a tenur ta' l-artikolu 1431 (1) u (2) tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16), tiddikjara perenta l-azzjoni odjerna u konsegwentement, tiċħad it-talbiet attriċi. L-ispejjeż jitħallsu mill-attur";

Din il-Qorti jidhrilha utili li jiġu riprodotti l-aggravji ta' l-appellant għaliex dawn jippreċiżaw id-difiża tiegħu kontra l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva ta' l-azzjoni avvanzata mill-konvenuti u milqugħa mill-Ewwel Qorti;

"Għalkemm il-ħsarat fil-fond *de quo* kienu mmanifestaw ruħhom xi żmien qabel ma ttieħdet l-azzjon odjerna, ma kienx possibbli li tiġi aċċertata l-kawża tagħhom ħlief meta l-appellant ġie dirett mill-perit tiegħu sabiex jaqla' l-madum ta' l-art u ta' mal-ħajt biex setgħu jiġu konstatati fatturi rigwardanti x-xogħol li sar mill-konvenuti (ara para. 29 tar-Relazzjoni tal-Perit Tekniku) u biex setgħu jiġu konstatati li kien hemm pedamenti ta' għoli ta' tmien filati u li ma kienx hemm *sub-floor* rinfurzat (ara para. 30.1), li l-materjal ta' l-irdim ma kienx idoneu u li l-irdim ma kienx ippakkjat tajjeb (ara para. 30.2 ta' l-istess relazzjoni) u li l-qatran kien ogħla mil-livell tal-madum (ara para 3.3) u li l-katusi tad-drenaġġ u dawk ta' l-ilma tax-xita kienu mqegħdin ħażin (ara para. 30.4). Lanqas kien possibbli għall-appellant li jikkonstata qabel l-istata ħażin tal-*conduit* ta' l-elettriku u tal-kanen ta' l-ilma (ara para. 30.5 tar-relazzjoni). Kien biss wara li nżamm l-aċċess tad-19 ta' Ġunju, 1990 meta l-Perit Tekniku ordna li jinqala' l-madum u titħaffer l-art u r-radam li setgħu jiġu stabbiliti l-kawżi prinċipali tal-ħsarat u l-entità vera tal-ħsarat kollha tal-fond (ara para. 31, 31.1 u 31.2 tar-relazzjoni) u seta' jiġi stabbilit li l-ħsarat li l-fond ġarrab kienu dovuti għall-fatt li x-xogħol tal-kostruzzjoni tal-fond ma kienx sar skond is-sengħa u l-arti;

Illi l-ħsarat li kienu mmanifestaw ruħhom fil-fond aktar

minn sena qabel ma ġiet ippreżentata ċ-ċitazzjoni ta' l-appellant, ma kellhomx jiġu konfużi mad-difetti fix-xogħol ta' kostruzzjoni tal-fond li ma ġewx, u ma setgħux jiġu, skoperti mill-appellant qabel ma l-Perit Tekniku ordna li jsiru x-xogħlijiet wara l-aċċess tad-19 ta' Ġunju, 1990 u preċiżament wara li nqala' l-madum tal-fond, tħaffret l-art tiegħu, u inkixfu l-pedamenti tiegħu;

Illi għaldaqstant ma għandux ikun lok li tiġi invokata l-preskrizzjoni kontemplata fl-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi l-fatti skoperti wara l-preżentata taċ-ċitazzjoni ssuperaw dawk premessi fiċ-ċitazzjoni u l-asserzjoni ta' l-eżistenza ta' difetti latenti ittrasformat ruħha wara l-aċċess imsemmi fil-fatt ippruvat ta' xogħlijiet mhux skond is-sengħa u l-arti tal-kostruzzjoni li tagħhom il-konvenuti appellati kienu responsabbli u kellhom jagħmlu tajjeb skond il-liġi;

Illi nonostante dawn il-fatti, l-Ewwel Onorabbli Qorti għamlet tagħha s-sottomissjonijiet tal-konvenuti appellati illi d-difetti li l-attur appellanti kien jaf bihom qabel ma ntavola l-kawża kienu l-istess xogħlijiet difettużi u mhux skond is-sengħa u l-arti tal-kostruzzjoni li ġew konstatati wara l-aċċess tad-19 ta' Ġunju, 1990. In-nuqqas ta' l-irdim ippakkjat tajjeb, in-nuqqas ta' art rinfurzata meħtieġa minħabba l-għoli tal-pedamenti, it-tqegħdi ħażin tal-katusi, dawn kollha kienu difetti u ħsara li l-appellant ma setax ikun jaf bihom qabel ma saru x-xogħlijiet ordnati mill-Perit Tekniku wara l-aċċess imsemmi u li għalhekk ma setgħux jiġu milquta mill-preskrizzjoni ta' sena invokata mill-appellat";

L-azzjoni attriċi hi dik estimatorja jew *quanti minoris* li biha l-appellant li akkwista l-fond qed jirreklama riduzzjoni fil-prezz ta' l-immobbli minnu mħallas skond kif miftiehem

minhabba vizzju latenti. Azzjoni li l-liġi tipprovdi li tiġi perenta bid-dekors ta' terminu ta' sena mill-jum tal-kuntratt. Is-subinċiż 2 ta' l-artikolu 1431 jipprovdi hekk ulterjorment fir-rigawrd ta' minn meta kellu jibda jiddekorri dan it-terminu:

"iżda jekk ma setax ikun li x-xerrej jikxef id-difett li ma jidhirx fil-ħaġa, iż-żminijiet hawn fuq imsemmija tal-preskrizzjoni ma jibdewx jgħoddu ħlief minn dakinhar li seta' jkun li hu jikxef dak id-difett";

Il-pern tal-vertenza hu minn meta seta' kien li l-appellant seta' jinduna bid-difetti latenti li rriżultaw bħala fatt ippruvat li kienu jeżistu fil-kostruzzjoni tal-fond *de quo*. Għandu jiġi mill-ewwel enfasizzat illi s-subinċiż 2 appena ċitata ma jorbotx id-dekors tat-terminu mal-mument meta l-kompratur ikun effettivament sar jaf bl-eżistenza tad-difett jew tal-gravità tiegħu. Jorbot dan iż-żmien mal-mument meta l-kompratur seta' kien li hu jikxef dan id-difett. Dan ifiser illi jekk id-difett li jimmanifesta ruħu jkun tali li jqanqal f'persuna raġonevoli dubbju fil-kwalità ta' l-oġġett mixtri li kellu normalment iwassal għal suspett fondat illi l-kostruzzjoni kienet affetta minn mankament ta' ċerta gravità li kien jintitola lil xerrej għal riduzzjoni fil-prezz jew addirittura għar-rexissjoni tal-kuntratt ta' komprovendita, t-terminu ta' preskrizzjoni kellu jibda jiskatta minn dak iż-żmien. Dan għax il-liġi tesiġi li l-kompratur minn dak il-mument li kien seta' jkun jaf bl-eżistenza ta' dan id-difett kien obbligat li minnufih jinvestiga biex jistabbilixxi n-natura u l-estensjoni ta' tali difett. Il-liġi tesiġi dan għax għandha kull interess li tassigura kemm jista' jkun malajr iċ-ċertezza tar-rabta kontrattwali li ma għandhiex titħalla sospiża meta javveraw ruħhom ċirkostanzi li jpoġġuha fid-dubbju sal-punt li l-kunsens kuntrattwali jista' jiġi għal kollox jew in parti infiċċjat. Hu għalhekk illi t-termini fl-*actio redhibitoria* u estimatorja huma relattivament qosra u huma kkunsidrati bil-ġurisprudenza *bħala termini ta' dekadenza u mhux ta'*

preskrizzjoni nonostante d-diċitura tad-disposizzjoni relattiva tal-Kodiċi Ċivili;

Minn din il-konsiderazzjoni toħroġ l-osservazzjoni illi l-insistenza ta' l-appellant fuq in-natura tad-difetti riskontrati kif bdew tul is-snin jimmanifestaw ruħhom u s-sottomissjoni tiegħu illi hu ma setax ikun jaf b'ċertezza l-gravità tagħhom jekk mhux waqt jew wara *l-aċċess magħmul mill-perit tekniku nominat* mill-Qorti, ma jistgħux b'suċċess jinnewtralizzaw il-motivazzjoni fis-sentenza appellata li waslet lill-Ewwel Qorti għal konvinċiment korrett illi l-appellant naqas li tempestivament jaġixxi biex javanza *l*-pretensjoni tiegħu. *Din* il-Qorti kienet bħall-Ewwel Qorti rinfaċċjata bl-inattività ta' l-appellant meta dan sar jaf bil-prova inkonfondibbli u dikjarata, ċertifikata mill-persuna teknika minnu stess inkarigata, tad-difett latenti li bih kien affett il-fond minnu mixtri. Dan apparti konsiderazzjonijiet oħrajn ġustament magħmula mill-appellati illi l-appellant kien attivament segwa l-fażijiet kollha tal-kostruzzjoni tal-fond minnu mixtri u ma setax allura ma kienx konxju minn dawk l-elementi ta' natura teknika li pprovokaw id-difett latenti u li huwa kien issa qed jippretendi illi sar jaf bihom biss bħala riżultat tal-perit nominat mill-Qorti. Dan jirreferi b'*mod partikolari għall-ammont ta' radam u n-nuqas ta' support* ta' sodda tal-konkos qabel ma ġie mqiegħed il-madum fil-pjan terren;

Mhux meħtieġ li din il-Qorti tagħmel analiżi dettaljata ta' l-iter ta' kif immanifesta ruħu d-difett latenti għax dan l-eżerċiżżju ġie b'mod adegwat kondott mill-Ewwel Qorti u partikolarment mill-Perit Tekniku minnha nominat. Ser tillimita ruħha biss biex tippuntwalizza s-segwenti:

L-attur xtara l-fond fil-11 ta' Frar, 1974;

L-attur daħal jgħix fil-fond f'Awissu, 1974;

Skond l-istess attur sena u nofs wara li daħal fil-fond diġà kien hemm l-ewwel sinjali ta' problemi serji. Parti mill-madum tal-bitħa sfronda xi sitt pulzieri. Fit-tiswija l-attur appellant seta' jikkonstata illi ma kien hemm l-ebda sodda tal-konkos taħt il-madum meta qalgħu. Dan il-fatt meta l-appellant kellu konoxxenza diretta u personali taċ-ċirkostanza ta' kemm kien hemm fond ta' rdim tal-pedamenti kellu diġà waħdu inissel fih is-suspett li kien hemm problemi ta' ċerta gravità. L-attur jinsisti li dan l-inċident kien fl-1976;

Il-ħsara kompliet taggrava u reġa' kien hemm aktar sfrondar ta' madum. Reġgħu saru xogħlijiet ta' tiswija u hawn ukoll l-attur seta' jikkonstata - u fil-fatt hemm għamel - li ma kien hemm ebda konkos taħt il-madum. Tant kienet gravi s-sitwazzjoni għall-attur illi dan ħass il-ħtieġa li jikkomunika lill-konvenuti vendituri uffiċjalment fit-2 ta' Novembru, 1979;

Il-ħsara kompliet timmanifesta ruħha u testendi tant li bdiet tidher ukoll fil-madum tal-kmamar u tal-kuridur. Deħru tbajja' fil-ħitan u l-madum ta' l-art u tal-ħajt beda jiċċippja jew iċedi. L-attur qabbad il-Perit Joseph Huntingford biex jikkonstata l-ħsara u l-kawża tagħha u dan irrilaxxja ċertifikat fis-26 ta' April, 1983. Ċertifikat li wassal għat-tieni ittra uffiċjali ta' l-attur lill-konvenuti datata 8 ta' Ġunju, 1983. Dawn il-fatti huma determinanti għal fini ta' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni;

Dan għaliex jekk sa dak iż-żmien l-attur seta' kellu xi ġustifikazzjoni li ma jaġixxix biex jirrivendika l-jeddijiet tiegħu bħala kompratur taħt il-garanzija statutorja kontra d-difett moħbi fl-immobbli minnu akkwistat, tali ġustifikazzjoni ma setax aktar javanzaha meta l-perit tiegħu stess irrilaxxja

ċertifikat tekniku li kien jispeċifika d-difett latenti, in-natura tal-ħsara, il-gravità tagħhom u l-kawża tagħhom. Fl-ittra uffiċjali infatti l-attur jintima lill-konvenuti illi rriżultalu wara aċċertamenti tekniċi illi "l-fond għandu diversi difetti latenti ... liema difetti jnaqqsu l-valur reali imħallas fid-data tal-kuntratt". Difetti li ċertament huma l-istess li għalihom l-appellant qed jirreklama kumpens fil-preżenti azzjoni. F'dik l-ittra uffiċjali l-appellant interpella lill-konvenuti appellati biex jiddikjaraw jekk kinux lesti jew le illi jesegwixxu x-xogħlijiet rimedjali taħt is-superviżjoni ta' l-istess Perit Huntingford inkarigat minnu u a spejjeż tagħhom;

Il-Qorti ma tarax b'liema konsistenza l-appellant jargumenta illi huwa ma kienx bil-liġi tenut li jaġixxi fit-terminu perentorju ta' sena almenu mid-data ta' dik l-intima uffiċjali. Żgura li minn dak il-mument jekk mhux ukoll qabel kien fil-possibbilità li jaċċerta ruħu bid-difetti latenti u difatti hekk hu ppruvat li għamel. Il-Qorti allura tqis illi minn dak il-mument l-appellant ma setax jitiqes li kien għadu fil-kamp tas-suspett raġonevoli - li kien ikun adegwat għall-fini ta' l-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili appena ċitat - imma kien addirittura fil-kamp taċ-ċertezza tal-kawża ta' l-eżistenza tad-difett. Il-fatt li kif ġara u kif mistenni dan id-difett u l-ħsarat biż-żmien aggravaw ma għandu l-ebda rilevanza għall-fini tat-terminu tal-perijodu preskrittiv estintiv ta' l-azzjoni. Dan għaliex hu stabbilit u hu del resto aktar minn ovvju mill-atti proċesswali illi l-ħsarat lamentati mill-appellant kienu mill-perit tiegħu ċertifikati bi preċiżjoni u fiċ-ċertifikat minnu rilaxxjat fil-21 ta' Marzu, 1986. Dak li minnu l-appellant qed jilmenta llum ma kienx ħlief aggravament tad-danni naxxenti mill-istess kawża u mill-identiku difett latenti. Infatti l-perit tekniku ddikjara f'dan iċ-ċertifikat "Jien nikkonferma id-difetti li kont ikkonstatajt fis-26 ta' April, 1983. Dawn id-difetti anzi żdiedu". Għal fini ta' din l-azzjoni kien ikun aktar proprju mhux li jingħad li dawn id-difetti żdiedu imma li l-konsegwenzi ta' dawn id-difetti

aggravaw għaliex li hu essenzjali għal fini tal-kunċett legali ta' l-*actio* redebitorja hu l-kawża latenti li kkreat il-ħsara u mhux l-estenzjoni ta' l-istess ħsara. Li hu meħtieġ biss hu li dik il-kawża moħbija kienet ta' gravità tali li kienet tinfluwixxi fuq deċiżjoni tal-kompratur li jakkwista l-oġġett li kieku kien jaf bl-eżistenza ta' tali kawża fil-mument meta akkwista;

Il-Qorti hi allura sodisfatta illi t-terminu preskrittiv fil-każ taħt eżami ċertament kien skada fit-8 ta' Lulju, 1985 u li l-appellant ma użufruwix mid-dritt li jaġixxi skond il-liġi fiż-żmien disponibbli għalih in kwantu l-azzjoni ġiet preżentata fil-25 ta' Marzu, 1986. L-azzjoni tiegħu hi għalhekk perenta kif sewwa ddeċidiet l-Ewwel Qorti;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant.