



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 27 ta' April, 2017

Kawza Nru. 21

Rik. Nru. 471/11JRM

Reuben **BUHAGIAR**

VS

Joseph **FENECH**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fil-11 ta' Meju, 2011, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-attur jitlob li din il-Qorti (a) issib li l-imħarrek mexa b'mod qarrieqi u frawdolenti meta iddikjara l-falz fuq kuntratt pubbliku u iffalsifika pjanti u dokumenti oħrajn marbuta ma' *penthouse* li tagħmel minn binja bl-isem ta' "*St. Paul's Court*" fi Triq Piscopo Macedonia, fix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar u li illum hija ġid tal-istess attur; (b) issib li b'riżultat ta' dan l-għemil qarrieqi u frawdolenti, huwa ġarrab danni li jikkonsistu fi spejjeż biex jistħarreg il-każ u biex jirregolarizza l-pożizzjoni tal-ġid tiegħu; (ċ) tillikwida d-danni

mġarrba b'riżultat tal-għemil tal-imħarrek, jekk meħtieġ billi taħtar perit għal dan il-għan; u (d) tikkundanna lill-imħarrek biex iħallsu d-danni hekk likwidati. Talab ukoll l-ispejjeż u żamm sħiħ kull jedd ta' azzjoni oħra li jista' jkollu kontra l-imħarrek;

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta' Mejju, 2011¹, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lill-attur dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tiegħu;

Rat in-nota tal-attur tat-22 ta' Ġunju, 2011², bl-ismijiet tax-xhieda li kien fi ħsiebu jressaq;

Rat it-Twegiba Maħlufa mressqa fil-31 ta' Awwissu, 2011, li biha l-imħarrek laqa' għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qal li (a) l-azzjoni hija preskritta abbażi tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16; (b) ma teżisti ebda relazzjoni ġuridika bejnu u l-attur; u li (ċ) mhuwiex il-leġittimu kontradittur tal-azzjoni attriċi ladarba hu ma kienx il-bejjiegħ tal-attur u dak li jallega l-attur huwa *res inter alios acta*. Fil-mertu, laqa' għall-azzjoni billi fost oħrajn, ċaħad illi b'xi mod mexa b'qerq jew b'mod frawdolenti bi ħsara għall-attur, u xlieh li qed jittanta illi japproprija ruħu minn ġid ta' terzi jew ġid komuni li jagħmel mill-istess blokka ta' appartamenti li tagħmel minnu l-*penthouse* tal-attur;

Semgħet ix-xhieda u rat il-provi dokumentali mressqa quddiemha mill-partijiet;

Rat id-digriet tagħha tal-4 ta' Diċembru, 2014³, li bih tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet imressqa mill-attur fit-28 ta' Jannar, 2015⁴;

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Mejju, 2015⁵, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija ċaħdet talba magħmula mill-imħarrek b'rikors tiegħu tat-8 ta' April, 2015, biex il-Qorti terġa' tiftaħ is-smiegħ tal-provi biex isir il-kontro-eżami ta' xhieda li l-attur kien ta bil-meżż tal-affidavit;

Rat id-degriet l-ieħor tagħha tal-14 ta' Mejju, 2015⁶, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, astjeniet milli tqis aktar it-talba ulterjuri

¹ Paġġ 14 – 5 tal-proċess

² Paġġ. 43 – 4 tal-proċess

³ Paġ. 470 tal-proċess

⁴ Paġġ. 471 – 493 tal-proċess

⁵ Paġ. 498 tal-proċess

⁶ Paġ. 501 tal-proċess

mressqa mill-imħarrek b'rikors tiegħu tas-16 ta' April, 2015⁷, li bih talab it-tneħħija mill-atti tal-kawża tal-affidavit bix-xhieda tal-attur;

Rat id-digriet tagħha tat-22 ta' April, 2015⁸, li bih tawlet iż-żmien lill-imħarrek sabiex iressaq is-sottomissjonijiet tiegħu;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fl-20 ta' Lulju, 2015⁹, bi twegiba għal dik tal-attur;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-digrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni għad-danni minħabba dikjarazzjonijiet foloz f'att pubbliku u qerq f'applikazzjoni għall-ħruġ ta' permess għal żvilupp ta' bini. L-attur jgħid li minħabba dikjarazzjoni qarrieqa magħmula mill-imħarrek meta tressqet f'ismu talba għall-permess ta' żvilupp u meta biegh l-istess immobbli, huwa garrab danni meta ħareġ li l-bini mixtri minnu ma kienx kopert bil-permessi. Jgħid li daħal fi spejjeż biex fittex x'kienu sewwasew iċ-ċirkostanzi u biex ressaq talba mal-awtoritajiet biex jissanzjonaw in-nuqqasijiet li ħarġu mid-dikjarazzjonijiet tal-imħarrek. L-attur jispjega li meta l-imħarrek biegh apartment lil terzi bi pjanta annessa mal-kuntratt ta' bejgħ li turi ħruġ ta' permess mill-Awtorita' kompetenti għall-imsemmi post bħala *penthouse*, ħareġ li l-apartment mibjugħ kien jikkonsisti biss f'numru ta' *washrooms*. Dan l-istess apartment inbiegh bosta drabi u bidel l-idejn sa ma kisbu hu bħala *penthouse* u nxtara bħala tali minnu. Iżid jgħid li meta ġie biex ibiegħ dan l-apartment lil terzi u daħal f'konvenju magħhom, il-ftehim waqa' peress illi t-terzi saru jafu illi l-apartment ma kienx kopert bil-permessi meħtieġa bħala *penthouse*. Irid li l-imħarrek jitqies responsabbli għall-ħsara mgarrba u biex jagħmel tajjeb għan-nefqi li kellu jagħmel biex seta' jgib il-permess ta' *penthouse* fuq dan l-apartment, u għall-bosta xogħlijiet strutturali li kellhom isiru;

Illi laqa' għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qal li (a) l-azzjoni hija preskritta abbażi tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16; (b) ma teżisti ebda

⁷ Paġ. 499 – 500 tal-proċess

⁸ Paġ. 503 tal-proċess

⁹ Paġ. 507 – 521 tal-proċess

relazzjoni ġuridika bejnu u l-attur; u li (ċ) mhuwiex il-leġittimu kontradittur tal-azzjoni attriċi ladarba hu ma kienx il-bejjiegħ tal-attur u dak li jallega l-attur huwa *res inter alios acta*. Fil-mertu, laqa' għall-azzjoni billi fost ohrajn, ċaħad illi b'xi mod mexa b'qerq jew b'mod frawdolenti bi ħsara għall-attur, u xlieh li qiegħed jittanta illi japproprja ruħu minn ġid ta' terzi jew ġid komuni li jagħmel mill-istess blokka ta' appartamenti li tagħmel minnu l-*penthouse* tal-attur;

Illi bħala fatti rilevanti illi joħorġu mill-atti jirriżulta li fl-24 ta' Frar, 2000¹⁰, l-attur xtara mingħand waħda Betty Gail Heidenhain *penthouse* li ġġib in-numru ħamsa (5) fi blokka ta' appartamenti bl-isem "*Saint Paul's Court*", fi Triq Piscopo Macedonia, fix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, flimkien mal-arja tiegħu u ma' sehem minn ħamsa ($1/5$) tal-partijiet komuni tal-imsemmija blokka, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. Il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ jirreferi għal pjanta mehmuża ma' kuntratt pubbliku ieħor tat-2 ta' Mejju 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat¹¹, li bih l-imħarrek bieġħ il-fond lil James Thomas Victor Graham, l-awtur fit-titolu ta' Gail Heidenhain;

Illi l-imħarrek bena l-post minn arja li huwa kiseb bis-saħħa ta' kuntratt ta' enfitewsi perpetwa mingħand il-kumpannija Joe Tonna (Properties) Limited bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tal-20 ta' Settembru, 1989, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat¹²;

Illi l-imħarrek deher bħala mandatarju ta' James Thomas Victor Graham fuq il-kuntratt pubbliku tat-28 ta' Frar, 1994¹³, fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler li bih u taħt il-kundizzjonijiet hemm miftehma Gail Heidenhain kisbet l-imsemmi post u l-pertinenzi tiegħu;

Illi l-attur jgħid¹⁴ illi l-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ bejnu u Heidenhain kienet turi l-approvazzjoni maħruġa mill-awtorita' responsabbli mis-Sanita' fit-2 ta' Lulju 1990 għal apartment bħala *penthouse*¹⁵. L-attur kiseb il-post bl-għamara b'kollox, ukoll jekk jgħid li ma kinitx ta' kwalita'¹⁶. Billi l-attur talab self minn bank biex seta' jixtri l-post, kien qabbad perit biex jagħmel stima tiegħu. Il-Perit hekk imqabbad żar l-appartement u ħareġ rapport marbut mal-valur tiegħu,

¹⁰ Dok. "C" f'paġġ. 14 – 8 tal-proċess

¹¹ Dok. "A" f'paġġ. 6 – 13 tal-proċess. il-pjanta hija dik f'paġ. 11.

¹² Dok "FC", f'paġġ. 61 – 4 tal-proċess

¹³ Dok. "B", f'paġġ. 13A – 13C tal-proċess.

¹⁴ Paġ. 44 tal-proċess

¹⁵ Dok. "D" f'paġ. 19 tal-proċess

¹⁶ Paġ. 371 tal-proċess

iżda ma daħalx fi kwistjonijiet ta' permessi jew jekk kienx hemm irregolaritajiet fil-mod tal-iżvilupp li sar fih¹⁷;

Illi l-attur ikompli jistqarr illi fit-23 ta' Marzu 2010 huwa deher fuq konvenju ma' waħda Simone Baron quddiem in-Nutar Miriam Musumeci Macelli sabiex ibiġn dan l-appartament, iżda mit-tiftix li sar fuq l-appartament, ħareġ illi l-appartament ma kienx kopert b'permess bħala *penthouse*, u l-konvenju waqa' u l-bejgħ ma sarx¹⁸;

Illi l-permess maħruġ mill-*Planning Area Permits Board* (PAPB) fuq il-blokk ta' appartamenti f'*Saint Paul's Court*', fi Triq Piscopo Macedonia, x-Xemxija, igib in-numru 4507/88. Il-pjanta li ġiet approvata mill-PAPB turi fis-sular tal-bejt bini magħmul minn erbat ikmamar indikati fuq il-pjanta bħala *washrooms*¹⁹. Rappreżentant tal-Awtorità għall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) jikkonferma illi l-*file* marbut ma'dan il-permess ma nstabx, iżda li dak iż-żmien li l-blokka nbriet ma kienx hemm politika mħaddna mill-PAPB fejn jawtorizzaw il-ħruġ ta' permessi għal *penthouses* fil-imsemmija triq fix-Xemxija²⁰;

Illi fis-17 ta' Ġunju, 2010, l-attur applika mal-MEPA "*to convert existing washrooms into penthouse and carry out alterations*"²¹. Il-kelma '*alterations*' kellha tkopri dawk it-tibdiliet jew żidiet li ma kinux eżistenti fuq is-sit fiż-żmien li tressqet l-applikazzjoni għall-bini tal-arja li saret mill-imħarrek. L-applikazzjoni mressqa f'isem l-attur iggib in-numru 2798/10. Il-Perit li ħa ħsieb l-applikazzjoni mal-MEPA jispjega illi huwa mexa fuq pjanta li kien tah wieħed mill-partijiet fil-kawża, u jiftakar li kien l-imħarrek li irrakkomanda lill-attur biex iqabblad lil dak il-perit biex iressaq t-talba għall-ħruġ tal-permess għal *penthouse*²². Dan il-proċess sar billi ttieħed il-kejl tal-appartament fuq il-post²³ u tfejjet pjanta għall-approvazzjoni mill-MEPA²⁴. L-istruzzjonijiet li huwa rċieva mingħand l-attur kienu biex jirregolarizza dak li kien hemm fuq is-sit u jgib permess ta' *penthouse*²⁵. Il-pjanta illi ddaħħlet il-MEPA mill-Perit iżda setgħet varjat f'partijiet żgħar minnha meta mqabbla ma' dak li kien hemm fuq is-sit, dan kemm biex seta' jinħareġ il-permess kif ukoll professjonalment biex il-binja setgħet tinbena aħjar²⁶;

¹⁷ Paġ. 372 u 418 tal-proċess. Ir-Rapport huwa dak immarkat bħala Dok. "RBY" f'paġ.416 tal-proċess

¹⁸ Affidavit tiegħu f'paġ. 44 tal-proċess

¹⁹ Dok. "E" f'paġ. 20 tal-proċess

²⁰ Xhieda ta' Ivor Robinich f'paġ. 314 tal-proċess. L-awtorizzazzjoni ta' *penthouses* setgħet issir biss wara d-dħul fis-seħħ tal-Pjan Lokali tal-2006. Id-DC 1/88 ma kienx ikopri Triq Piscopo Macedonia

²¹ Dok "IRC", f'paġ. 199 tal-proċess

²² Xhieda tiegħu, f'paġ. 177 tal-proċess

²³ *Ibid.* f'paġ. 178 tal-proċess. Il-pjanta li ttieħed il-kejl fuqha hija Dok. "AMA" f'paġ. 164 tal-proċess li hija l-istess pjanta Dok "E" f'paġ. 20 tal-proċess b'kummenti miżjuda fuqha

²⁴ Dokti. "IRB" u "AMC" f'paġ. 123 u 333 tal-proċess

²⁵ Xhieda tal-A.I.Ċ. Anthony Muscat, f'paġ. 182 tal-proċess

²⁶ *Ibid* f'paġ. 355 tal-proċess

Illi d-Direttorat tal-MEPA²⁷ kien irrakomanda l-ħruġ tal-permess, iżda sugġett għal numru ta' kundizzjonijiet fosthom il-ħlas ta' elfejn tliet mija u disgħa u għoxrin euro (€ 2,329) bħala *community parking payment*, u oħrajn marbuta mal-għoli tal-binja u l-irtirar tal-istruttura mill-faċċata u min-naħa ta' wara tagħha. Din is-somma tħallset mill-attur²⁸. Fil-11 ta' Jannar, 2011, il-MEPA laqgħet l-applikazzjoni tal-attur²⁹;

Illi bħala *area*, l-appartament tnaqqas f'parti minnu iżda żdied f'partijiet oħrajn³⁰. Parti mill-binja ttellgħet mill-ġdid, filwaqt li f'partijiet oħrajn il-ħitan tħallew fejn kienu qabel saru x-xogħlijiet³¹. Ladarba kellu jinqala' s-saqaf tal-appartament kellu jinqala' wkoll is-saqaf tat-tromba tat-taraġ billi kien saqaf wieħed. Tneħħa wkoll l-*lift* u wara li tlestew ix-xogħlijiet reġa' tqiegħed lura fejn kien³². L-ispejjeż marbuta mal-*lift* tħallsu mill-attur³³;

Illi l-attur ressaq numru ta' rċevuti li juru n-nefġiet li kellu jidħol għalihom marbuta mal-ħruġ tal-permess mill-MEPA u sabiex seta' jsir ix-xogħol kif awtorizzat³⁴. L-attur jgħid li nefaġ b'kollox sebgħa u erbgħin elf mija u tlieta u disgħin euro u sebgħa u tmenin ċenteżmi (€ 47,193.87)³⁵ imma dwar xi wħud min-nefġiet li jsemmi l-attur ingħata r-rifużjoni³⁶;

Illi b'ittra ufficjali tas-7 ta' Diċembru, 2010³⁷, l-attur talab lill-imħarrek biex jersaq għall-ħlas ta' dawn l-ispejjeż, iżda jgħid li l-imħarrek ma aċċettax għajr għal offerta ta' elfejn u tliet mitt euro (€ 2300), li l-attur ma aċċettax għaliex kienet ħafna anqas minn kemm ried³⁸. Mill-provi mressqa, joħroġ li fis-16 ta' Diċembru, 2010³⁹, l-imħarrek bagħat iwieġeb l-imsemmija ittra ufficjali billi warrab it-talba tal-attur mittent u seħaq miegħu li ma kellu l-ebda rabta ġuridika mal-attur;

Illi fid-9 ta' Diċembru 2010, l-attur ressaq kwerela mal-Kummissarju tal-Pulizija biex jitolbu jieħu passi kontra l-imħarrek marbuta ma' falsifikazzjoni w użu ta' dokument⁴⁰. Dan ġie wkoll konfermat minn rappreżentant tal-Kummissarju tal-Pulizija, li, madankollu, meta xehed,

²⁷ Dok. "AMB" f'paġġ. 165 – 171 tal-proċess

²⁸ Xhieda tal-A.I.Ċ. Anthony Muscat f'paġ. 184 tal-proċess

²⁹ Dokti. "IRA" u "AMC" f'paġġ. 116 – 9 u 328 – 332 tal-proċess

³⁰ Xhieda tal-A.I.Ċ. Anthony Muscat f'paġġ. 344 – 360 tal-proċess

³¹ Xhieda tal-attur f'paġġ. 362 – 3 tal-proċess

³² *Ibid.* f'paġ. 407 tal-proċess

³³ Dokti. "RBZ1" u "RBZ2" f'paġġ. 414 – 5 tal-proċess

³⁴ Dokti "RBX" u "RBY", f'paġġ. 71 sa 102 u 201 sa 312 tal-proċess

³⁵ Ara Dok "RBY", f'paġ. 202 tal-proċess

³⁶ Xhieda tiegħu f'paġ. 399 tal-proċess

³⁷ Dok. "H" f'paġ. 35 tal-proċess

³⁸ Affidavit tal-attur f'paġ. 44 tal-proċess

³⁹ Dok "FA", f'paġ. 51 tal-proċess

⁴⁰ Dok. "G" f'paġġ. 33 – 4 tal-proċess

qal li l-investigazzjonijiet min-naħa tal-Pulizija kienu għadhom għaddejnin⁴¹;

Illi l-attur jikkonferma illi la l-persuna li mingħandha kiseb il-post u lanqas il-persuna li dakinhar tal-kuntratt kien deher f'isimha, wieħed Ron Hunt, ma kienu għadhom jgħixu Malta⁴². Jistqarr li hu ma kienx kellem lill-persuna li kienet xtrat il-post mingħand l-imħarrek fl-1990⁴³;

Illi f'Marzu tal-2011, l-attur qabbad Perit biex jagħtih stima tan-nefqa li kienet meħtieġa tax-xogħlijiet li kellhom isiru biex jitħares il-permess li kien inħareġ f'Novembru tal-2010⁴⁴;

Illi fil-11 ta' Mejju, 2011, l-attur fetaħ din il-kawża. Fil-11 ta' Settembru, 2011, waqt li kienu għaddejnin ix-xogħlijiet, l-imħarrek ħareġ Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-attur⁴⁵ li wassal biex sid l-appartament (numru erbgħa fil-blokka)⁴⁶ ta' taħt dak miksub mill-attur ġarrab xi ħsarat b'riżultat ta' dħul ta' ilma⁴⁷. It-talba għall-ħruġ tal-Mandat ma ntlaggħetx b'degriet tal-11 ta' Ottubru, 2011. L-awtorita' kompetenti ħarġet il-*"compliance certificate"* dwar ix-xogħlijiet magħmula mill-attur f'April tal-2013⁴⁸;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet legali marbutin mal-każ, irid jingħad li ladarba l-azzjoni attriċi hija waħda għad-danni, hija trid tqis jekk jirriżultax li għal dak li l-attur jgħid li ġara għandux iwieġeb l-imħarrek. Filwaqt illi l-attur isejjes il-każ tiegħu fuq il-prinċipju legali illi persuna għandha twieġeb għall-ħsara li tiġi bi ħtija tagħha, l-imħarrek jilqa' għal din l-azzjoni billi jgħid illi kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss. Għaldaqstant, peress illi huwa ma kienx parti fuq il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ li bih l-attur kiseb l-appartament, ebda azzjoni ma setgħet tingieb kontra tiegħu. Il-Qorti għandha tippreċiżza li l-attur jagħmilha ċara li l-pretensjonijiet tiegħu jintrabtu max-xilja li l-imħarrek kien għamel dikjarazzjoni qarrieqa fuq att pubbliku billi ressaq dokument imbagħbas li ma jurix is-sewwa;

Illi, madankollu, qabel ma l-Qorti tista' tgħaddi biex tistħarreg il-każ tal-attur fil-mertu, jeħtiġilha tqis l-**eċċezzjoni preliminari** tal-imħarrek li tgħid li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni tas-sentejn kif irid l-artikolu

⁴¹ Xhieda Spettur Ian Abdilla, f'paġġ. 147 – 9 tal-proċess

⁴² Xhieda tiegħu f'paġġ. 366 – 377 tal-proċess

⁴³ *Ibid.* f'paġġ. 379 – 380 tal-proċess

⁴⁴ Dok "F", f'paġġ. 21 sa 32 tal-proċess

⁴⁵ Rik. Nru. 1259/11RCP

⁴⁶ Dok "RBE", f'paġġ. 136 sa 141 tal-proċess

⁴⁷ Xhieda tal-attur f'paġ. 411 tal-proċess

⁴⁸ Dok "RBY", f'paġ. 343 tal-proċess

2153 tal-Kodiċi Ċivili. Il-liġi titlob li eċċezzjoni b'hal din tkun deċiża b'kap għaliha mqar fis-sentenza fuq il-mertu⁴⁹;

Illi l-imħarrek jgħid li fid-dawl tal-premessi fir-Rikors Maħluf tal-attur u min-natura tat-talbiet li saru, l-azzjoni attriċi hija milquta mill-preskrizzjoni għaliex il-kawża tad-dannu li l-attur jistrieħ fuqha toħroġ minn att pubbliku li sar fl-1990. Min-naħa tiegħu, l-attur jgħid li l-ħsara li bata sar jaf biha biss xi għaxar snin wara li hu xtara l-post u ma laħqux qalbu s-sentejn qabel ma fetaħ il-kawża wara li ntebaħ bil-qerq tal-imħarrek;

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti qieset li x-xiljiet li jagħmel l-attur fir-Rikors Maħluf dwar l-imħarrek jaf jagħtu 'l wieħed x'jifhem li dawn huma għemejjel li jikkostitwixxu reati. Kemm hu hekk, f'dawn l-atti l-attur seħaq ħafna fuq il-fatt li, f'Diċembru tal-2010 kien ressaq kwerela mal-Pulizija biex jibdew proċeduri kriminali fil-konfront tal-imħarrek. Madankollu, sa ma l-Qorti qiegħda tgħaddi biex tagħti s-sentenza, ma jirriżultax li l-imħarrek tabilhaqq instab ħati ta' xi reati u huwa jiċhad li saħansitra nbdew xi proċeduri kontrib fuq is-saħħa tal-kwerela li l-attur ressaq kontrib. Għalhekk, il-Qorti sejra tqis l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni fuq l-artikolu li jistrieħ fuqu l-imħarrek u mhux ukoll fuq dak li jitkellem dwar preskrizzjoni li tgħodd fil-każ ta' azzjoni ċivili għall-ħlas ta' ħsarat kaġunati b'reat⁵⁰;

Illi kif ġie ritenut diversi drabi minn dawn il-Qrati, il-preskrizzjoni ta' sentejn li tolqot l-azzjoni għal danni li ma jkunux kaġunati b'reat tgħodd fil-każ ta' danni indipendenti minn obligazzjoni kontrattwali⁵¹. F'azzjoni ta' danni kaġunati minħabba inadempjenza kuntrattwali jgħodd żmien preskrittiv ieħor ta' ħames snin⁵²;

Illi kif rajna, l-attur qed jitlob rizarċiment ta' danni msejjes fuq xilja ta' falsifikazzjoni ta' dokument meħmuż ma' kuntratt pubbliku. L-azzjoni għaldaqstant mhix waħda marbuta ma' ksur ta' obbligu li joħroġ minn rabta kuntrattwali bejn il-partijiet u għaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma illi għall-każ tal-lum tgħodd il-preskrizzjoni ta' sentejn u mhux dik ta' ħames snin. Dan jingħad ukoll mal-fatt li t-talbiet attriċi jinbnew fuq is-sura tal-azzjoni tad-danni akwiljani u mhux fuq dik tad-danni minħabba nuqqas ta' twettiq ta' obbligi kuntrattwali;

Illi minħabba li f'din il-kawża l-preskrizzjoni mqanqla mill-imħarrek hija waħda estintiva tal-azzjoni attriċi, jidhol fis-seħħ il-prinċipju li ż-żmien

⁴⁹ Art. 730 tal-Kap 12

⁵⁰ Art. 2154(1) tal-Kap 16

⁵¹ P.A. 9.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet *Stivala vs Colombo* (Kollez. Vol: XXXVII.ii.622)

⁵² App. Ċiv. 27.4.1953 fil-kawża fl-ismijiet *Micallef noe vs Cassar* (Kollez. Vol: XXXVII.i.140) fost oħrajn

preskrittiv jgħaddi biss minn dak inhar li jkun tnissel id-dritt jew setgħet tinbeda l-azzjoni meqjusa biex tħares dak id-dritt. Għaldaqstant l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili għandu jinqara wkoll fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 2137 tal-istess Kodiċi li jgħid li l-preskrizzjoni tibda tgħaddi minn meta l-azzjoni tkun setgħet issir bla ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha dik l-azzjoni tmiss. Il-ħarsien ta' din ir-regola hi waħda bażika, tant li jinsab mgħallem illi l-impossibilita` li wieħed jaġixxi trid tkun impossibilita` indipendenti mir-rieda ta' dak li jkun, dovuta għal kawża 'l barra minnu li huwa ma setax ineħħi⁵³;

Illi dan il-prinċipju jinbena fuq il-massima li *actione non natae non praescribitur*. L-awturi Baudry-Lacantinerie u Tissier f'dan ir-rigward jgħallmu li "*Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui e' nato il diritto o l'azione che e' destinata ad estinguere...*"⁵⁴. U band'oħra jzidu jgħidu illi "*La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell'evento che fa nascere il diritto rimasto fin allora puramente eventuale*"⁵⁵;

Illi, hu x'inhu l-għajn tal-preskrizzjoni invokata mill-parti mħarrka, jaq' dejjem fuq il-Qorti li tqis minn liema data tali preskrizzjoni bdiet għaddejja, u l-eċċezzjoni m'għandhiex tintlaqa' jekk mill-provi mressqin jew mill-atti tal-proċess dik id-data ma tkunx tista' tiġi stabilita⁵⁶;

Illi min-naħa l-oħra, ladarba tkun stabbilita d-data li minnha 'l quddiem tnisslet il-ħsara u beda għaddej iz-żmien preskrittiv, iċ-ċirkostanza dwar jekk il-parti mgarrba kenitx taf jew le li dik il-ġrajja seħħet ma tkunx rilevanti biex il-Qorti tqis jekk dak iż-żmien għaddiex jew għalaqx. Dan jingħad għaliex, fid-dawl tat-tagħlim imsemmi hawn fuq, "*Hu risaput illi d-dies a quo tal-preskrizzjoni jibda jgħodd minn meta ssir il-ħsara, u mhux minn meta dak li jkun jinduna bil-ħsara. Fil-kawża **Xuereb v Agius**, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi: "il-preskrizzjoni tibda tgħaddi u timxi mill-jum li fih ikun ġara l-fatt illeċitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leża tiġi taf bih". It-test huwa wieħed oġġettiv u mhux dipendenti fuq meta l-vittma jkun komdu li jinduna bil-ħsara. Din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawża **Mohnani v. Stivala**, deċiża fil-11 ta' Ġunju, 2010, qalet: "..... jibda biex jiġi reġistrat illi kif jingħad fl-Artikolu 2137 Kodiċi Ċivili, "bla ħsara ta' disposizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-*

⁵³ App. Kumm. 15.2.1965 fil-kawża fl-ismijiet **Attard et noe vs Fenech** (Kollez. Vol: XLIX.i.500)

⁵⁴ cfr. *Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile: Della Prescrizione* (Cap XII, §364, pag. 279).

⁵⁵ *Op. cit.* §393-bis, pag 306

⁵⁶ App. Ċiv 5.4.1993 fil-kawża fl-ismijiet **Quintano vs Giordina Calleja et** (Kollez. Vol: LXXVII.ii.269)

*nhar li din l-azzjoni tista' tigi eżerċitata, mingħajr ma jittieñed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss". Hu spjegat mill-Qorti tal-Appell Supejuri illi "t-test li trid il-liġi allura kien dak oġġettiv, dipendenti mill-fatti li minnhom joriġina d-dritt tal-attur li jaġixxi, mhux it-test soġġettiv għall-persuna tal-attur u ċioe` jekk din kenitx jew le f'kundizzjoni li taġixxi, tkun xi tkun ir-raġuni" ("**Raphel Micallef -vs- Anthony Agius**", 6 ta' Ottubru, 2000). Evidentement, imbagħad, "iż-żmien hu dak li fih tkun twieldet l-obbligazzjoni, u li fih ikunu twieldu d-dritt u l-azzjoni konsegwenzjali" ("**Joseph Stivala -vs- Prof. Joseph Colombo**", Prim' Awla, Qorti Ċivili, 9 ta' Jannar 1953")⁵⁷;*

Illi, minkejja dan, tibqa' dejjem tgħodd ir-regola li l-parti li tqanqal l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trid tipprovaha kif imiss u li, f'każ ta' dubju, dan imur kontra l-istess parti eċċipjenti;

Illi mill-atti joħorġu tliet elementi ta' siwi biex wieñed jiddetermina minn meta seta' beda għaddej iż-żmien ta' preskrizzjoni. L-ewwel ċirkostanza hija l-kuntratt tat-2 ta' Mejju 1990 meta l-imħarrek biegh l-appartament lill James Victor Graham. Din id-data hija dik li l-imħarrek jistrieñ fuqha biex isejjes l-eċċezzjoni tañt eżami. It-tieni ċirkostanza hija r-riferenza fil-kuntratti tat-28 ta' Frar, 1994, li bih l-awtriċi fit-titolu tal-attur kisbet l-appartament. Din iċ-ċirkostanza hija rilevanti għaliex fil-kuntratt imsemmi l-appartament mibjugħ huwa mfiesser b'riferenza għall-pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-1990, li hija l-pjanta (jew dokument) "inkriminat" mill-attur f'din il-kawża. It-tielet ċirkostanza hija l-kuntratt tal-24 ta' Frar, 2000, li bih l-attur kiseb l-appartament huwa nnifsu. F'dak il-kuntratt ukoll, it-tifsira tal-post li xtara ssir b'riferenza għall-imsemmija pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-1990;

Illi wara li qieset dawn il-fatti u konsiderazzjonijiet legali kollha, il-Qorti hi tal-fehma ż-żmien biex jintalab rimedju bi pretensjonijiet bħalma ressaq l-attur f'din il-kawża beda għaddej mid-data tal-pubblikazzjoni tal-att nutarili f'Mejju tal-1990. Huwa minn dakinhar li jekk sar xi għemil minn xiñadd li seta' nissel ħsara, beda għaddej iż-żmien tal-preskrizzjoni għal min seta' ntlaqat ħażin b'dak l-għemil. Huwa dak l-għemil (jigifieri li jingħad li ġid mibjugħ kien kopert b'permess ta' żvilupp meta ma kienx) li nissel il-ħsara li l-attur jibni l-każ kollu tiegħu fuqu. Sa ma nfetħet il-kawża tal-lum, dak iż-żmien kien ilu li għalaq;

Illi jifdal li wieñed jara jekk kienx hemm xi ċirkostanza li bis-saħħa tagħha dak iż-żmien preskrittiv nkiser jew twaqqa'. F'ċirkostanza bħal din,

⁵⁷ App. Ċiv. 31.10.2014 fil-kawża fl-ismijiet *Mizzi Estates Ltd vs Frank Borda et*

ladarba ż-żmien tal-preskrizzjoni jkun ġie ippruvat minn min iqajjem l-eċċezzjoni, il-piż tal-prova jdur fuq il-parti attriċi biex tipprova l-ksur taż-żmien preskrittiv jew ir-rinunzja tiegħu mill-parti l-oħra⁵⁸;

Illi l-attur jgħid li malli sar jaf biċ-ċirkostanza tal-permessi, mill-ewwel tkellem mal-imħarrek u għarrfu b'dak li irriżultalu. Huwa jgħid li qabel ma fetaħ il-kawża kien saħansitra baġat att ġudizzjarju biex jinterpella lill-imħarrek biex jersaq għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni mgarrba;

Illi l-liġi tagħraf li waħda mill-modi kif tinkiser il-preskrizzjoni hija b'att ġudizzjarju⁵⁹. Madankollu, biex jista' jinkiser iż-żmien tal-preskrizzjoni, l-att ġudizzjarju jkun irid jintbagħat meta ż-żmien tal-preskrizzjoni ma jkunx għadu għalaq⁶⁰. Fil-każ tal-lum, ladarba l-Qorti sabet li ż-żmien preskrittiv beda għaddej minn Mejju tal-1990, l-ittra uffiċjali ma setax kellha l-effett li tikser preskrizzjoni li kienet ilha li seħħet sa minn żmien qabel intbagħat dak l-att ġudizzjarju;

Illi l-attur iqajjem ukoll ċirkostanza oħra li din il-Qorti ssib li għandha tistħarrigha sewwa. Huwa jgħid li, għalkemm seta' tabilnaqq għalaq iż-żmien tal-preskrizzjoni, l-imħarrek kien aċċetta l-ħtija tiegħu f'din il-biċċa u kien saħansitra offra somma bħala kumpens, li l-attur jgħid li kienet ffit wisq biex jaċċettaha. L-attur jixhed dwar dan f'affidavit li huwa għamel. L-imħarrek jiċċhad li huwa qatt aċċetta xi ħtija jew li għamel xi offerta ta' flus jew mod ieħor lill-attur minħabba ċ-ċirkostanzi tal-każ;

Illi, għall-kuntrarju taċ-ċirkostanzi maħsuba mil-liġi għall-ksur taż-żmien preskrittiv, ir-rinunzja għall-preskrizzjoni tista' ssir wara li jkun għalaq iż-żmien tal-preskrizzjoni⁶¹. L-istqarrija tal-jedd tal-parti hija raġuni li l-liġi tqis bħala raġuni ta' ksur jew ta' rinunzja tal-preskrizzjoni⁶². Ta' min jgħid li, f'ċerti każi, l-għarfien jitqies iżjed bħala każ ta' rinunzja għall-preskrizzjoni milli interruzzjoni taż-żmien preskrittiv⁶³, u għalhekk huwa l-każ fejn l-għarfien tal-jedd tal-kreditur jista' jkun ukoll impliċitu u mhux tabilfors espress⁶⁴ jew miktub, għalkemm tali għarfien għandu jiffisser b'mod restrittiv⁶⁵ li ma jstax ikun ekwivoku⁶⁶;

Illi ladarba r-rinunzja għall-preskrizzjoni hija allegazzjoni li tagħmilha l-parti attriċi biex twaqqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mressqa kontriha,

⁵⁸ App. Ċiv. 30.5.1952 fil-kawża fl-ismijiet *Micallef vs Belle McCance* (Kollez. Vol: XXXVI.i.133)

⁵⁹ Art. 2128 tal-Kap 16

⁶⁰ Ara Kumm. 12.1.1950 fil-kawża fl-ismijiet *Bajada et vs Naudi* (Kollez. Vol: XXXIV.iii.742)

⁶¹ Ara Kumm 27.6.1964 fil-kawża fl-ismijiet *Buttigieg vs Manġion* (Kollez. Vol: XLVIII.iii.1428)

⁶² Art. 2133 tal-Kap 16

⁶³ P.A. 10.12.1954 fil-kawża fl-ismijiet *Farrugia pro et noe vs Farrugia et* (Kollez. Vol: XXXVIII.ii.606)

⁶⁴ P.A. 5.6.1959 fil-kawża fl-ismijiet *Borġ vs Brincat et* (Kollez. Vol: XLIII.ii.744)

⁶⁵ P.A. 7.12.1901 fil-kawża fl-ismijiet *Farrugia vs Perini* (Kollez. Vol: XVIII.ii.81)

⁶⁶ App. Ċiv. 8.1.1960 fil-kawża fl-ismijiet *Fenech et vs Bezzina* (Kollez. Vol: XLIV.i.1)

jigi li hija l-parti attrici li trid tipprowa tajjeb dik ir-rinunzja u li l-prova li tingieb tkun waħda konklussiva⁶⁷;

Illi l-attur jgħid li x-xhieda tiegħu f'dan ir-rigward ma kenitx kontestata mill-imħarrek. Isemmi wkoll li kien l-istess imħarrek li issuġġerielu liema perit kellu jqabba biex imexxilu l-applikazzjoni għall-approvazzjoni tal-*penthouse* u li kien ipprova lill-perit bit-tagħrif biex dan ikun jista' jseħħ. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek (għalkemm għażel li ma jagħtix ix-xhieda tiegħu f'din il-kawża) ċaħad bil-qawwa kollha li hu qatt għaraf li kien b'xi mod responsabbli lejn l-attur tant li baqa' jisħaq li lanqas kien il-kontradittur legittimu tal-pretensjonijiet attrici;

Illi l-Qorti tqis li, għalkemm tassew l-attur xehed f'dak is-sens, provi oħrajn fil-kawża jixhdu li l-imħarrek ma kienx tassew għaraf il-jedd tal-attur jew ir-responsabbilta' tiegħu għall-pretensjonijiet li kien qiegħed jagħmel l-attur. Ewlenija fost tali provi hija ċ-ċaħda kategorika li saret mill-imħarrek fl-ittra ufficjali li bagħat lill-attur biex iwieġeb l-interpellazzjoni li l-attur kien għamillu ftit jiem qabel fl-ittra ufficjali mibgħuta lill-imħarrek. Hemm imbagħad in-nuqqas ta' prova li ssostni d-dikjarazzjoni tal-attur dwar il-mod u f'liema ċirkostanzi suppost li waslitlu l-offerta tal-imħarrek għall-ħlas ta' xi kumpens. Huwa prinċipju aċċettat li meta żewġ verżjonijiet ma jkunux jaqblu għal kollox b'mod li l-waħda xxejjen 'il-oħra, iżda li t-tnejn jistgħu jitwemmnu, allura qagħda bħal din tgħin lill-parti mħarrka, fuq il-baži tar-regola li *onus incumbit ei qui dicit*⁶⁸ u tar-regola proċedurali l-oħra li timxi magħha li *actore non probante reus absolvitur*⁶⁹. Fil-każ tal-lum dan jgħodd aktar minħabba li, kif ingħad, il-prova tar-rinunzja tal-preskrizzjoni kellu jagħmilha l-attur;

Illi dan kollu mbagħad irid jitqies ukoll fid-dawl tal-ħtieġa msemmija aktar qabel li l-prova tar-rinunzja tal-preskrizzjoni – b'mod partikolari fejn din tkun mibnija fuq ir-rinunzja taċita jew implicita – trid tkun waħda konklussiva;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, il-Qorti tasal għall-fehma li l-attur ma seħħlux juri li kien waqqaf iż-żmien preskrittiv jew li l-imħarrek kien irrinunzja għalih;

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li l-eċċezzjoni preliminari tal-imħarrek hija tajba u sejra tilqagħha;

⁶⁷ App. Kumm. 20.3.1978 fil-kawża fl-ismijiet *Emanuel Paçe vs Fred Fenech* (mhix pubblikata)

⁶⁸ P.A. NC 28.4.2004 fil-kawża fl-ismijiet *Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzo et*

⁶⁹ P.A. LFS 18.5.2009 fil-kawża fl-ismijiet *Log. Kurunell Gustav Caruana pro et noe vs Air Supplies & Caternig Co Ltd*

Illi ladarba l-Qorti qiegħda tasal f'din il-fehma, la huwa meħtieġ li tqis l-eċċezzjoni l-oħra tal-imħarrek dwar jekk huwiex il-kontradittur leġittimu tal-azzjoni attriċi u lanqas it-talbiet attriċi fil-mertu;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari billi jirriżulta illi hija mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt u ssib li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni;

Tiċħad it-talbiet attriċi; u

Tordna li l-attur iħallas **l-ispejjeż tal-kawża**.

Moqrija.

**Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef**

27 ta' April, 2017

**Geraldine Rickard
Deputat Registratur**

27 ta' April, 2017