# QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

## ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

**Rikors Guramentat Nru.: 634/13MH**

**Illum, 3 ta' Novembru, 2017**

1. **Joseph u Irene konjugi Grech (KI 584082M u 443068M)**
2. **Aldo u Rodiann Sciberras (KI 235072M u 77981M)**
3. **Christinu u Anna Zahra (KI 26152M u 225459M)**
4. **Maria Concetta Zammit (KI 85167M)**

**vs**

1. **Nikka Developments Company Limited (C19319)**
2. **Jason Gatt (KI 513676M)**

**Il-Qorti;**

Rat ir-**Rikors Guramentat ta' l-atturi tat- 28 ta' Gunju 2013** permezz ta' liema ppremettew:

*"Illi l-atturi Joseph u Irene konjugi Grech kienu akkwistaw il-fond, bin-numru 79, bl-isem ta' 'Night View', fis-*second floor*, u il-*garage *bin-numru tlieta (3) fil-*basement level *b'*access *minn* drive-*in komuni f'Saint Mary Sreet Had-Dingli, flimkien ma washroom u l-arja tal-bejt ikoll f'Saint Mary Street Had-Dingli, liema propjeta gew akkwistati permezz ta' kuntratt in atti tan-*nutar

*Remigio Zammit Pace nhar il-15 ta' Lulju 1998; (Kopja tal-kuntratt annessa u immarkata dok A)*

*Illi l-attrici Rodiann Sciberras kienet akkwistat il-maisonette bin-numru sebgha u sebghin (77) bl-isem ta' 'Croeso', semi ground level, gewwa St. Mary Street Dingli u il-garage ground floor lower basement level minghajr numru accessibli minn Ivy Street, gewwa Had-Dingli flimkien mal-kovenut Jason Gatt permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Philip Said, nhar il-15 ta' Jannar 1999. Sussegwentement Jason Gatt kien biegh is-sehem tieghu lil attur Aldo Sciberras permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Philip Said  datat 25 ta' Mejju 2001; (kuntratti qieghdin jigu annessi u immarkati dok B u C;*

*Illi Maria Concetta Zammit akkwistat il-garage fil-ground floor lower basement level, li qieghed f'Ivy Street, gewwa Had-Dingli minghand is-socjeta konvenuta permezz ta' kuntratt in atti tan-nutar Remigion Zammit Pace nhar is-17 ta' Novembru 1997; (kuntratt anness u immarkat dok D);*

*Illi Christinu u Anna konjugi Zahra akkwistaw minnghand is-socjeta konvenuta il-garage fl-upper floor basement level fit-Triq St Mary Street Had-Dingli permezz tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Remigio Zammit Pace datat 30 ta' Dicembru 1997; kuntratt anness u immarkat dok E);*

*Illi jirrizulta li parti minn l-art li fuqha inbnew l-propjeta ta' l-atturi ma kienitx tappartjeni lis-socjeta' imma kienet tappartjeni lill-Gvern ta' Malta liema propjeta kienet ghaddiet f'idejn il-Gvern ta' Malta minghand l-Awtoritajiet Ekklezjastici bis-sahha tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 358 tal-Ligijiet ta' Malta;*

*Illi t-titolu tal-Gvern gie rregistrat fir-Registru ta' l-Artijiet mill-Gvern ta' Malta fis-sena 1998 b'referenza LRA1748/1998. (Dokumenti annessi u immarkati dok F sa I);*

*Illi b'dan it-titolu l-atturi saru jafu bih biss fis-sena elfejn u hdax (11) u dan wara li Joseph Grech u martu Irene Greach kienu intrabtu fuq konveju datata 25 ta' Lulju 2011 sabiex ibieghu il-propjeta taghhom lill-Anthony Gatt u Nadia Curmi fejn gie promess li din il-propjeta kienet se tinbiegh versu il-prezz ta' mija tmienja u hamsin elf tlett mija sebgha u disghin Euro punt erbghin centesmu (€158, 397.40) liema konveju ma kienx gie esegwiet minhabba d-difett fit-titolu; (konvenju anness u immarkat dok J);*

*Illi l-atturi Joseph Grech u martu Irene Grech kienu ukoll intrabtu fis-sena elfejn u hdax (2011) biex jixtru appartament iehor pero minhabba l-fatt li huma ma setghux ibieghu il-fond taghhom ma setghux jixtru l-appartament il-gdid bil-konsegwenza li soffrew aktar danni;*

*Illi stante li kienu se ibidlu d-dar, l-atturi Joseph u Irene Grech bdew ibattlu il-dar taghhom u jaghmlu xoghol iehor fl-appartament li kienu se jakkwistaw u meta l-konvenji gew ikkancellati huma komplew issofru aktar danni;*

*Illi prezentement hadt minn l-atturi ma jista' ibiegh il-fond tieghu stante diffett fit-titolu u dan nonostante minhabba li l-konvenuti vendituri kienu bieghu lill-kompraturi atturi xi haga li ma kienitx tappartjeni fl-intier taghhom lilhom;*

*Illi ghalkemm l-konvenuti kienu interpelatti b'ittri ufficjali sabiex jirregolaw is-sitwazzjoni huma baqghu inadempjenti; (dokumenti annessi u immarkati dok K u L);*

*Illi ghalhekk kellha isir din il-kawza;*

*Ghaldaqstant, l-atturi qieghdin jitlobu lill-din l-Onorabbli Qorti li ghar-ragunijiet premessi u previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja jew opportuna:*

1) *Tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom bieghu propjeta lill-atturi li ma kienitx tappartjeni fl-intier taghha lilhom;*
2) *Tiddikjara lill-konvenuti jew minn minnhom responsabbli ghad-danni sofferti mill-atturi;*
3) *Tillikwida d-danni kollha sofferti mill-atturi okkorrendo bl-opera ta' perit nominandi;*
4) *Tikkundanna lill-konvenuti jew minn minnhom ghall-hlas tad-danni sofferti minn l-atturi f'dik is-somma kif likwidata min din l-istess Onorabbli Qorti;*

*Bl-ispejjes kollha, inluz dawk ta' l-ittri ufficjali u mandate ta' sekwestru kawtelatorju pprezentat illum stess inklus spejjez legali extra-gudizzjarji u bl-interessi legali sad-data ta' l-effettic pagament kontra l-konvenuti."*

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors guramentat.

Rat ir-**Risposta Guramentata tal-konvenut Jason Gatt tat-13 t' Awwissu 2013**[1] li permezz taghha ressaq dawn l-eccezzjonijiet:

1. *"Illi preliminarjament in-nullita tar-rikors guramentat stante in-nuqqas tal-konkorrenza tal-elementi preskritti fl-artikolu 161(3) tal-Kapitolu 12 tal-*

[1] Fol 42 et seq

*Ligijiet ta' Malta. Dan jinghad ghaliex qieghed jigi ttentat gudizzju kolletiv pero mhux fuq dritt uniku ghal-atturi kollha.*

2. *Illi preliminarjament ukoll in-nullita tar-rikors guramentat stante li gie guramentat biss minn Aldo Sciberras li zgur ma jistax jikkonferma bil-guramenta li jaf personalment bil-fatti relativi ghall-atturi ohra u dan allura bi ksur tal-artikolu 156(1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.*

3. *Illi preliminarjament ukoll l-azzjoni ghad-danni hija preskritta ai terimini tal-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4. *Illi preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju l-azzjoni ghad-danni hija preskritta ai terimini tal-artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

5. *Illi minghajr pregudizzju u fil-mertu, jekk jezisti d-difett fit-titolu tal-proprjeta' ilmentat mill-atturi, l-konvenut biegh dak li kien xtara minghand is-socjeta' konvenuta l-ohra u ghalhekk m'hu responsabbli ghall-ebda danni;*

6. *Illi in oltre fil-mertu wkoll se mai kien jinkombi fuq ir-rikorrenti li jiehdu l-prekawzjonijiet kollha qabel ma xtraw il-propjeta mertu tal-kawza odjerna.*

7. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta guramentata.

Rat **ir-Risposta Guramentata tas-socjeta' konvenuta Nikka Developments Company Limited tad-19 t' Awwissu 2013**[2] li permezz taghha ressqet dawn l-eccezzjonijiet:

"1. *ILLI fl-ewwel lok jigi rilevat illi l-esponenti ma humiex f'dana l-istadju legittimi kontraditturi stante kif jirrizulta mill-presemessi l-akkwisti tar-rikorrenti ilkoll jirrisalu ghal qabel l-elf disgha mija u disgha u disghin (1999) ghaldaqstant a tenur ta' artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom titolu assolut u ghalhekk kull rimedju ghandu jkun mitlub kontra min irregistra propjeta' fuq tar-rikorrenti;*

*2. ILLI in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jippresupponu illi l-azzjoni odjerna hija kkampata fuq allegati Danni subiti ex contractu u ghaldaqstant tali pretensjonijiet huma perenti a tenur ta' artikolu 2156.f tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*

*3. ILLI subordinarjament u minghajr ebda pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti biegh kif akkwista l-art in kwistjoni permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor Tonio Spiteri datat 10 ta' Novembru 1995 u ghalhekk hija ukoll applikabbli l-prekrizzjoni akkwisittiva peress illi huwa ghaqqad il-pussess mal-predecessuri tieghu;*

*4. ILLI ukoll minghajr pregudizzju ghas- suespost, meta s-socjeta' esponenti kkostruiet il-propjetajieti mertu ta' din l-azzjoni hija bniet fuq il-linja medjana u ghalhekk dak mibni inbena fuq propjeta' appartenenti lilhom u ghaldaqstant ma huwiex miinu illi giet trasferita prozjoni mhux apparetenenti lill-esponenti;*

*5. ILLI ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti iridu jipprovaw x'tip ta' danni sofrew verament realment;*

[2] Fol 46 et seq

*6. ILLI t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.*

*7. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri meta jigi kjarit a bazi ta' xiex ir-rikorrenti qed jitolbu d-danni."*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta guramentata
Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda u l-affidavits prezentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrieti relattivi.

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

**Ikkunsidrat:**

Fil-kaz tal-lum l-atturi kienu xtraw il-proprjetajiet rispettivi taghhom minghand il-konvenuti jew min minnhom. Sussegwentement irrizulta li parti mill-art li fuqha kienu mibnija dawn l-istess proprjetajiet kienet tappartjeni lill-Gvern ta' Malta. Per konsegwenza l-atturi allegaw li huma sofrew danni minhabba li l-istess konvenuti bieghulhom proprjeta' li ma kinitx tappartjeni lilhom intierament. Permezz ta' Nota appozita[3], l-atturi ddikjaraw li jippretendu in linea ta' danni l-hlas tal-valur tal-proprjetajiet rispettivi taghhom kif stmati mill-perit tal-fiducja taghhom peress li fi kliemhom *"huma ma jistghux ibieghu dak li xtraw u dak li nvestew fih f'dawn l-ahhar snin."* Addizjonalment, l-atturi konjugi Grech talbu dannu fis-somma ta' €8,000 peress li fl-2011 huma kienu traslokaw f'fond gdid li kienu dahlu f'konvenju fuqu biex jixtruh oltre l-interessi li huma kienu kostretti jhallsu lill-bank stante li mir-rikavat tal-bejgh

[3] Nota tal-atturi a fol 51-52

tal-proprjeta' taghhom - li wkoll fl-2011 kienu ffirmaw konvenju fuqu ma terzi – kienu ppjanaw li ser ihallsu d-dejn li kellhom mal-Bank. (Minhabba d-difett fit-titolu tal-proprjeta', dawn il-konvenji waqghu it-tnejn).

Il-konvenuti laqghu ghal din l-azzjoni kemm b'eccezzjonijiet preliminari kif ukoll b'ohrajn fil-mertu li permezz taghhom isostnu li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

## Fatti tal-kaz

i. B'kuntratt datat **10 ta' Novembru 1995** is-socjeta' konvenuta Nikka Developments Company Ltd xtrat l-art li fuqha nbnew il-proprjetajiet mertu ta' dawn il-proceduri minghand A and F Developers Ltd u Zoqdi Developers Ltd[4];

ii. B'kuntratt datat **15 ta' Lulju 1998**, l-atturi Joseph u lrene konjugi Grech xtraw minghand is-socjeta' konvenuta l-fond, (illum bin-numru 79, bl-isem ta' ' Night View'), fit-tieni sular, u l-garaxx bin-numru 3 fil-livell tal-basement b'access minn *drive-in* komuni fi Triq Santa Marija, Had Dingli, flimkien ma' *washroom* u l-arja tal-bejt[5];

iii. B'kuntratt datat **15 ta' Jannar 1999**, Rodianne Galea u l-konvenut Jason Gatt (fl-epoka gharajjes) kienu flimkien xtraw minghand is-socjeta' konvenuta il-*maisonette* (illum bin-numru 77 bl-isem ta' 'Croeso'), *semiground level*, ukoll gewwa Triq Santa Marija, Had Dingli u l-garaxx *ground floor lower basement level* minghajr numru u minghajr isem accessibli minn Triq lvy gewwa Had-Dingli stess. Il-kompraturi kienu hadu self mill-Bank sabiex xtraw din il-proprjeta'[6]. Wara li dawn il-kompraturi hassru r-relazzjoni ta' bejniethom, il-konvenut Gatt biegh sehemu lill-gharus sussegwenti ta' Rodianne, Aldo Sciberras b'kuntratt datat **25 ta' Mejju 2001**, f'liema kuntratt ukoll kien ittiehed

[4] Fol 160 et seq
[5] Fol 6 et seq
[6] Fol 12 et seq

self mill-Bank[7]. Aldo u Rodianne Sciberras li fil-frattemp izzewgu, huma entrambi atturi fil-kawza;

iv. B'kuntratt datat **17 ta' Novembru 1997**, l-attrici Maria Concetta Zammit xtrat minghand is-socjeta konvenuta l-garaxx fil-*ground floor lower basement* level, li qieghed fi Triq lvy, Had-Dingli[8];

v. B'kuntratt datat **30 ta' Dicembru 1997** l-atturi Christinu u Anna konjugi Zahra xtraw minghand is-socjeta' konvenuta l-garaxx fl-*upper floor basement level* fit-Triq Santa Marija Had-Dingli[9];

vi. Fit-**28 ta' Settembru 1998**[10] ir-Registru ta' Artijiet approva favur il-Gvern ta' Malta r-registrazzjoni tal-Ghalqa ta' Ghajn Dingli fi Triq il-Ghajn, Had-Dingli b'titolu liberu u frank permezz tal-Att Nru IV ta' l-1992 dwar Proprjeta' ta' Entitajiet Ekklesjastici li dahlet fis-sehh fit-18 ta' Frar 1993 (Ref LRA1748/98)[11];

vii. Fil-**25 ta' Lulju 2011**, l-atturi Joseph u Irene konjugi Grech kienu ffirmaw konvenju ma' terzi biex ibieghu l-fond indikat f'dawn il-proceduri (bl-isem Nightview, 79, Triq Santa Marija, Dingli ghall-prezz ta' €158,397.40[12]. Skont l-atturi[13], dan il-konvenju waqa' minhabba li gurnata qabel ma kellhom jiltaqghu ghall-iffirmar tal-kuntratt, gie skopert li parti mill-art li fuqha kienu mibnijin il-proprjetajiet tal-atturi kienet dik registrata mar-Registru tal-Artijiet favur il-Gvern ;

viii. Fl-**14 t'Awwissu 2003** id-Direttur tal-Artijiet intavola proceduri kontra Alfred Cassano fil-proceduri Cit Nru 843/03[14] fejn talab lill-Qorti tiddikjara li l-art maghrufa bhala l-"Ghalqa ta' Ghajn Dingli" hija proprjeta' tal-Gvern, kif

[7] Fol 16 et seq
[8] Fol 20 et seq
[9] Fol 22 et seq
[10] Certifikat ta' Titolu a fol 28
[11] Fol 24 et seq
[12] Fol 29 et seq
[13] Xhieda ta' Joseph Grech a fol 138
[14] Process anness mal-inkartament tal-proceduri odjerni

ukoll talab il-hlas tad-danni minghand il-konvenut peress li allegatament parti mill- art kienet qed tigi llegalment okkupata mill-konvenut Cassano. B'digriet tal-**25 ta' Mejju 2004** fl-atti ta' dik il-kawza[15] is-socjeta' Nikka Developments Company Ltd giet kjamata fil-kawza. Fit-**28 ta' Gunju 2011**[16] dik il-kawza giet kancellata wara li l-Qorti giet infurmata mill-Perit Legali li l-partijiet kienu transigew il-kawza;

ix. Wara li saret sejha pubblika, b'kuntratt datat **3 ta' Dicembru 2014** is-socjeta' konvenuta akkwistat b'xiri minghand il-Gvern rapprezentat mill-Kummissarju ta' l-Artijiet, il-parti tal-art deskritta fil-kuntratt *bhala "sit vicin Triq il-Ghajn, Had Dingli tal-kejl ta' 118 metri kwadri li tmiss mill-punent u mit-tramuntana ma' beni tal-Gvern ta' Malta u min-nofsinhar ma' beni tal-Kumpanija stess jew is-successuri taghha fit-titolu jew irjieh aktar verjuri*[17]*."* Dan ghall-prezz ta' €94,000. Pjanta ta' l-art mibjugha u annessa mal-kuntratt tinsab a fol 125 et seq;

ix. Waqt is-seduta tas-16 ta' Marzu 2015[18] id-difensur tal-atturi iddikjara li huwa kien inkariga perit sabiex jivverifika jekk l-art mertu tal-kuntratt tat-3 ta' Dicembru 2014 hijiex l-art li tifforma l-mertu tal-kawza odjerna. L-atturi sussegwentement iddikjaraw ruhhom sodisfatti li dan huwa l-kaz tant li waqt is-seduta tas-26 t'Ottubru 2016[19] huma ddikjaraw li l-mertu tal-kawza gie sorvolat bil-kuntratt li s-socjeta' konvenuta ghamlu mad-Dipartiment tal-Artijiet;

x. L-atturi Joseph u Irene konjugi Grech bieghu il-fond mertu ta' din il-kawza permezz ta' kuntratt datat **17 ta' Gunju 2015** bil-prezz ta' €180,000[20];

**Ikkunsidrat:**

[15] Fol 38
[16] Verbal a fol 164
[17] Fol 121 et seq
[18] Fol 131
[19] Fol 198
[20] Fol 239 et seq

1. Il-Qorti tinnota li fil-mori tal-proceduri l-atturi ghamlu s-segwenti dikjarazzjonijiet:

a. **Waqt is-seduta tas-26 t'Ottubru 2016**[21]:

***"Dr. Joson Grima ghan-nom tal-atturi jiddikjora li stante li l-mertu tal-kawza giet sorvolata bil-kuntratt li Nikka Developments ghamlu mal-Lands, il-vertenzi pendenti huma rigwardanti l-ispejjez gudizzjorji u biss fil-konfront ta' Joseph u Irene Grech id-danni minnhom inkorsi."***

b. **Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-istess atturi** gie ddikjarat hekk[22] -

*"Illi wara x-xiri ta' din il-porzjon art, il-mertu tal-kawza gie ezawrit ghajr il-kwistjoni fuq id-dannu ta' l-atturi l-konjugi Grech u l-ispejjez gudizzjarji inkorsi minn l-atturi minhabba din il-vertenza;"*

U

*"Illi rigward l-intimat Jason Gatt, l-atturi jiddikjaraw li l-unika vertenza li hemm pendenti kontra tieghu kienet dik tal-ispejjez gudizzjarji ta' l-atturi Aldo Sciberras stante li l-attur Aldo Sciberras ma xtarax il-proprjeta' tieghu minghand is-socjeta' intimata izda xtara l-proprjeta' tieghu minghand l-intimat Jason Gatt permezz tal-kuntratt tal-25 ta' Mejju 2001."*

Il-Qorti tqis li dawn id-dikjarazzjonijiet m'humhiex sufficjenti legalment sabiex jitqiesu bhala cessjoni tal-kawza tal-atturi jew min minnhom fit-termini u l-parametri ndikati minnhom kif appena citat.

**L-artikolu 906 (1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi hekk –

*"Kull waħda mill-partijiet tista', b'nota ffirmata minnha jew mill-avukat tagħha, f'kull waqt tal-kawża sas-sentenza definitiva, tirrinunzja għall-atti illi hija tkun ippreżentat."*

[21] Fol 198
[22] Para 8 u 11 a fol 257

Kif inghad fil-kaz **Emily Pace vs Adelaide sive Odette Gatt et konfermat mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar 2003**[23] **-**

*"Il-ligi trid illi r-rinunzja ssir b'nota. Nota hija att gudizzjarju li, bhal kull att gudizzjarju iehor, jircevih ir-Registratur."*

La din il-formalita' tassattiva ma gietx segwita mill-atturi jew min minnhom, ebda cessjoni tal-kawza jew parti minnha mhi ser tigi meqjusa li saret u ghaldaqstant il-Qorti ser tipprocedi biex tezamina l-eccezzjonijiet u jekk ikun il-kaz it-talbiet, fil-konfront ta' kull wiehed mill-atturi.

2. In vista tal-fatt li l-azzjoni attrici hija ffacjata b'diversi eccezzjonijiet ta' natura preliminari sollevati miz-zewg konvenuti, l-Qorti sejra l-ewwel titratta lilhom.

**a. Zewg eccezzjonijiet preliminari ta' Jason Gatt dwar in-nullita' tar-rikors guramentat**

<u>L-ewwel eccezzjoni</u> tghid hekk -

*1. "Illi preliminarjament in-nullita tar-rikors guramentat stante in-nuqqas tal-konkorrenza tal-elementi preskritti fl-artikolu 161(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan jinghad ghaliex qieghed jigi ttentat gudizzju kolletiv pero' mhux fuq dritt uniku ghal-atturi kollha."*

L-artiklu 161 (3) ta' dan l-Att jipprovdi hekk -

*"Żewġ atturi jew aktar jistgħu jibdew il-kawżi tagħhom permezz ta' rikors ġuramentat jew rikors mhux ġuramentat wieħed skont il-każ, jekk il-kawżi*

[23] App Nru 978/95

*jkollhom x'jaqsmu ma' xulxin minħabba fil-mertu tagħhom jew jekk id-deċiżjoni li tingħata dwar waħda mill-kawżi tista' tolqot id-deċiżjoni dwar il-kawża jew il-kawżi l-oħra u jekk il-provi li jinġiebu f'waħda mill-kawżi jkunu, ġeneralment, l-istess provi li għandhom jinġiebu fil-kawża jew fil-kawżi l-oħra. Ir-raġuni għaliex ikunu qegħdin isiru l-kawżi u l-mertu tagħhom għandhom jiġu dikjarati b'mod ċar u speċifiku minn kull attur."*

Dwar din id-dispozizzjoni inghad hekk fil-kaz **C & M Contractors Ltd et vs Attard Elasrag Co Ltd deciz fil-5 t'Ottubru 2016**[24] **-**

*"Fir-rigward ta' dan il-provvediment tal-ligi, kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-20 ta' Gunju, 2012, fl-ismijiet **Joseph Micallef et vs Trusted limited et**:*

*Illi minn kliem dan il-provvediment tal-ligi, jidher li huwa bizzejjed jekk tikkonkorri wahda minn zewg cirkostanzi: jew li l-kawzi jkollhom x'jaqsmu ma' xulxin minhabba fil-mertu taghhom, jew jekk id-decizjoni li tinghata dwar wahda minnhom tista' tolqot id-decizjoni dwar il-kawza jew il-kawzi l-ohrajn li jitressqu maghhom. Madankollu, b'zieda ma' dawn ic-cirkostanzi alternattivi huwa mehtieg li l-provi li jingiebu fil-kawza wahda jkunu, fil-bicca l-kbira, l-istess provi li jehtieg jitressqu fil-kawza jew il-kawzi l-ohrajn li jitressqu maghha;*

*Illi l-kliem tal-imsemmija dispozizzjoni tal-ligi huma tali li jwasslu ghan-nullita' tal-azzjoni mibdija jekk kemm-il darba, fuq eccezzjoni mqanqla mill-parti mharrka, jirrizulta n-nuqqas ta' konkorrenza ta' dawn ir-rekwiziti;*

*Illi ghall-finijiet tal-artikolu 161(3) msemmi lanqas hu mehtieg li l-atturi kollha jkollhom l-istess interess fil-kawza jekk kemm-il darba t-talbiet setghu jkunu l-istess u johorgu mill-istess cirkostanzi. Dan ghaliex gie mfisser li dak l-artikolu*

[24] Rik Gur 229/12

*hu mahsub biex ihaffef din l-ghamla ta' azzjoni biex inaqqas l-ammont ta' kwestjonijiet fuq hwejjeg marbutin ma' xulxin;*

*Hekk ukoll, kif kellha okkazjoni tirrileva din l-istess Qorti kif preseduta, fis-sentenza taghha tal-14 ta' April, 2016, fl-ismijiet* ***Jonathan Ellul et vs Jesmond Mercieca et****:*

*Hu minnu pero' kif jissottomettu l-konvenuti illi ma hemmx dikjarazzjoni singolari ghal kull attur dwar l-oggett u r-raguni tal-kawza. Dan hu l-kwezit post bl-eccezzjoni tal-konvenuti, li skond huma twassal ghal irritwalita' procedurali tal-azzjoni u l-liberazzjoni tal-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.*

*Din il-Qorti ttendi taghti interpretazzjoni pjuttost wiesa' tal-kliem oggett u raguni tal-kawza li kull attur jrid juri fil-kawza. Hu minnu illi l-procedura ghandha tigi segwita pero' hemm differenza bejn nuqqas assoluta ta' ottemperanza mal-proceduri u li bl-ebda mod ma wiehed jista' jasal ghal individwazzjoni tar-raguni saljenti u l-oggett li jwassal ghal pretensjoni mitluba minn kull attur fejn ma jkollux triq ohra l-gudikant hlief li jiddikjara l-att bhala null proceduralment, u nuqqas formalistiku li minn qari akkurat tal-premessi li jwassal ghat-talbiet, il-Qorti tkun sodisfatta li jista' jigi dezunt ir-raguni u l-oggett tal-kawza ta' kull attur.*

Mis-suespost huwa car li l-eccezzjoni tal-konvenut Gatt ma treggix. Fl-ewwel lok il-Qorti tibda billi tissottolinea li s-sustanza ghandha tipprevali fuq il-formalita'. Fit-tieni lok, il-Qorti tqis li l-kriterji elenkati fid-dispozizzjoni msemmija gew sodisfatti mill-atturi fil-kaz odjern ghax:

a. Anke jekk il-partijiet huma diversi, l-mertu huwa wiehed komuni ghalihom u cioe' l-allegati danni kawzati lilhom minhabba li spiccaw xtraw proprjetajiet, anke jekk fi zminijiet differenti, minghand il-konvenuti jew min minnhom,

liema proprjetajiet huma milquta bi problema komuni peress li parti minnhom giet mibnija fuq art tal-Gvern;

b. Fic-cirkustanzi, hemm ukoll komunanza fil-provi fil-mertu, fatt li diga' avvera ruhu f'dan l-istadju tal-kawza meta diga' tressqu l-provi kollha;

c. It-talbiet setghu ikunu l-istess u jemergu mill-istess cirkustanzi.

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-atturi kellhom ragun jistitwixxu l-kawzi taghhom permezz ta' rikors guramentat wiehed. Dan iservi wkoll ghall-ekonomija tal-gudizzju.

L-eccezzjoni hija ghalhekk michuda.

<u>It-tieni eccezzjoni</u> tghid hekk -

*"Illi preliminarjament ukoll in-nullita tar-rikors guramentat stante li gie guramentat biss minn Aldo Sciberras li zgur ma jistax jikkonferma bil-guramenta li jaf personalment bil-fatti relativi ghall-atturi ohra u dan allura bi ksur tal-artikolu 156(1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta."*

Mit-timbru maghmul fl-atti tal-kawza, jirrizulta li Aldo Sciberras halef il-korrettezza tar-rikors guramentat tal-atturi waqt li dan gie moqri lilu mill-Kummissarju tal-Guramenti nhar is-27 ta' Gunju 2013[25]. Il-prezunzjoni ghalhekk hija li hu kien jaf personalment bil-fatti kif dikjarati fl-att promotur.

Min jallega jrid jipprova. Ebda prova kuntrarja ma ngiebet mill-konvenut Jason Gatt biex ixxejjen din il-prezunzjoni.

Ghaldaqstant, din l-eccezzjoni sejra tigi wkoll michuda.

[25] Fol 3

**b. Eccezzjoni preliminari li s-socjeta' Nikka Developments Company Ltd mhijiex legittimu kontradittur ghat-talbiet attrici**

L-ewwel eccezzjoni preliminari ta' din is-socjeta' tghid hekk -

*"Illi fl-ewwel lok jigi rilevat illi l-esponenti ma humiex f'dana l-istadju legittimi kontradditturi stante kif jirrizulta mill-premessi l-akkwisti tar-rikorrenti ilkoll jirrisalu ghal qabel l-elf disgha mija u disgha u disghin (1999) ghaldaqstant a tenur ta' artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom titolu assolut u ghalhekk kull rimedju ghandu jkun mitlub kontra min irregistra propjeta' fuq tar-rikorrenti."*

Is-socjeta' konvenuta targumenta li hija mhijiex il-legittimu kontradittur ghat-talbiet attrici peress li l-istess atturi ghandhom it-titolu assolut fuq il-proprjeta' taghhom stess. Fil-fehma taghha l-atturi kien messhom ressqu l-pretensjonijiet taghhom kontra f 'dan il-kaz il-Gvern ta' Malta li kien irregistra titolu fuq parti mill-art li fuqha kienet mibnija l-propjeta' ta' l-istess atturi.

Il-konvenuta tistrieh fuq l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili li jghid hekk-

*"2140. (1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.*

*(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att."*

Dwar l-argument tas-socjeta' li hija mhijiex legittimu kontradittur, kif qalet din il-Qorti fil-kaz **Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deciz fit-28 ta' Settembru 2016**[26] **-**

*"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawza bhala legittimu kontradittur jirrizultaw ben cari mill-gurisprudenza:*

***Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited** deciza fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell**:***

*"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.*

*Fil-kaz fl-ismijiet **Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deciz fit-23 t'Ottubru 2009**[27] intqal hekk:*

*"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-ligi, il-kostituzzjoni in gudizzju ta' parti mharrka tinsel minn qaghda ta' rapport guridiku precedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodici Civili. Dan necessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oggett jew it-titolu tal-kawza."*

*Illi inoltre l-gurisprudenza tkompli hekk:*

---

[26] Rik Gur 700/14
[27] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)

*"Ghal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv ghal dak prospettat mill-attur bit-talba tieghu. Dan ghaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bazi tad-domanda proposta."* ***(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)*[28]*.***

Inoltre fil-kaz **Av. Michael Psaila noe vs Joseph Pace et deciz fit-3 t' Ottubru 2008**[29] inghad li -

*"Min jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontradittur jeħtieġ illi jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi għat-talba proposta bl-istanza għaliex hu ma kienx daħal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'għadx għandu tali rapport."*

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis din l-eccezjoni bhala wahda nfondata. Il-pern tal-azzjoni attrici jolqot proprju l-allegat difett fit-titolu ta' proprjeta' mghoddi mis-socjeta' konvenuta b'rizultat tar-rapport kuntrattwali bejnha u bejn l-atturi l-ohra hlief l-attur Aldo Sciberras. L-azzjoni hija diretta lejn ir-rwol *per se* tas-socjeta' konvenuta (u tal-konvenut l-iehor) fit-trasferiment tal-proprjeta' u ghalhekk l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili huwa rrilevanti ghall-vertenza. Certament li s-socjeta' konvenuta ghandha x'tirrispondi ghall-allegazzjonijiet attrici u ghalhekk hija ghandha titqies bhala legittimu kontradittur fil-proceduri odjerni.

L-eccezzjoni hija michuda.

**b. Eccezzjonijiet preliminari dwar il-preskrizzjoni**

---

[28] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell
[29] Cit Nru 1236/07

Iz-zewg konvenuti jeccepixxu li l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-artikolu 2156 (f) tal-Kap 12.

Is-socjeta' konvenuta tghid hekk -

*"Illi in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jippresupponu illi l-azzjoni odjerna hija kkampata fuq allegati danni subiti ex contractu u ghaldaqstant tali pretensjonijiet huma perenti a tenur ta' artikolu 2156 (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta."*

Hija ssostni li din ix-xorta ta' preskrizzjoni tibda tiddekorri mill-gurnata li fiha jkun sehh id-dannu u mhux minn meta tinduna bih il-parti dannegjata. Tghid ukoll li fil-kaz odjern ma jirrizultax li kien hemm xi impediment legittimu biex l-atturi jindunaw illi parti mill-proprjeta' taghhom kienet registrata f'isem il-Gvern ta' Malta - semplici tiftixa fir-Registru ta' l-Artijiet kien jaghti l-istess rizultat li ta hafna snin wara. Kienu l-istess atturi li whud minnhom naqsu li jaghmlu din it-tiftixa anke fil-mument li akkwistaw il-propjeta' ghaliex fil-kaz ta' whud minnhom ir-registrazzjoni tal-Gvern saret qabel ma kkonkludew il-kuntatt tax-xiri.

Fuq l-istess binarji l-konvenut Jason Gatt ukoll jeccepixxi li:

*"....l-azzjoni ghad-danni hija preskritta ai terimini tal-artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta."*

Minghajr pregudizzju ghal din l-eccezzjoni, Gatt iressaq eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni a bazi ta' artikolu iehor fil-ligi–

*"Illi preliminarjament ukoll l-azzjoni ghad-danni hija preskritta ai terimini tal-artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta."*

Gatt jargumenta li l-bazi ta' dawn l-eccezzjonijiet huwa l-fatt li, fil-fehma tieghu, d-danni li l-atturi qeghdin jitolbu mhumhiex arginati fl-obbligazzjoni li temergi mill-kuntratt relattiv izda minn culpa akwiljana u ghalhekk ghandha tapplika l-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kap 16. Izda subordinament u bla pregudizzju ghal dan, huwa jzid illi jekk il-Qorti tqis li d-dannu huwa ta' natura kontrattwali, l-azzjoni hija xorta preskritta a tenur tal-artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 15 tal-Ligijiet ta' Malta[30].

In vista ta' dawn l-argumenti, l-Qorti trid tevalwa jekk fic-cirkustanzi tal-kaz odjern il-preskrizzjoni applikabbli hijiex dik ta' sentejn kif jipprovdi l-artikolu 2153 tal-Kap 16 jew dik ta' hames snin ai termini tal-artikolu 2156 (f) tal-istess Att.

Dawn iz-zewg artikoli jipprovdu hekk –

*"2153. L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn."*

*"2156. L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:*

*[....]*

*(f) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku;"*

[30] Nota ta' Sottomissjonijiet

Intqal hekk fil-kaz **Mario Pace vs Corinthia Palace Hotel Company Limited et deciz fit-13 ta' Gunju 2013**[31] **-**

*"Is-socjetajiet konvenuti qed jeccepixxu li l-azzjoni attrici hi preskritta bi skadenza ta' sentejn skont l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jippreskrivi b'terminu ta' sentejn l-azzjonijiet kollha ghad-danni li jirrizultaw minn delitt jew kwazi-delitt. L-attur da parti tieghu jsostni li l-artikolu invokat mhux applikabbli peress li l-azzjoni taghha hi wahda kuntrattwali……*

*[…..]*

*Hu ribadit fil-gurisprudenza taghna li ghall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-ligi taghraf tliet ghamliet ta' azzjoni ghad-danni, u jigifieri: (a) azzjoni dwar hsarat imnissla minn ghemil li jikkostitwixxi reat, f'liema kaz iz-zmien talpreskrizzjoni huwa dak imfisser mil-ligi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat (regolat bl-art.2154(1) tal-Kap.16); (b) azzjoni ghall-hsarat imnisslin minn delitt jew kwazi-delitt ('l hekk imsejha culpa aquiliana), f'liema kaz il-preskrizzjoni hija ta' sentejn - principju rifless fl-artikolu 2153 tal-Kodici Civili; u (c) azzjoni ghall-hsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' kuntratt li mhux imfisser f'att pubbliku, f'liema kaz il-preskrizzjoni hija dik ta' hames snin;*

*Hu ghalhekk pacifiku li illi l-preskrizzjoni bjennali prevvista mill-Artikolu 2153, tal-Kodici Civili tikkolpixxi "l' azione per risarcimento del danno derivante dal fatto illecito, e non quello del risaricimento del danno contrattuale, soggetta quest' ultima azione alla prescrizione confacente al determinato contratto" (Kollez. Vol. XXVIII P I p 726).*

[31] Cit 353/05

*Illi, ghalhekk, il-preskrizzjoni ta' sentejn imsemmija fl-artikolu 2153 tal-Kodici Civili, minbarra li ma tapplikax ghall-hsara mahluqa minn ghemil li jikkostitwixxi reat, lanqas ma tapplika fejn l-allegata hsara titnissel minn ksur ta' patt kuntrattwali (Ara per ez. "**Calafato vs Muscat**", deciza fil-5 ta' Frar, 1895 (Vol. XV.44); "**Naudi vs Zammit**", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu, 1925 (Vol. XXVI.I.54), "**Calleja vs Xuereb**", deciza minn din il-Qorti fl-10 ta' Mejju, 1982). Fil-kawza "**Borda vs Arrigo Group of Hotels et**", deciza minn din il-Qorti fil-15 ta' Jannar, 1999, gie konfermat li l-preskrizzjoni applikabbli tkun ta' hames snin jekk id-danni huma rizultat ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni.*

*Il-kwistjoni in ezami hija jekk il-kolpa fil-kaz prezenti kinetx kontrattwali jew extra - kontrattwali / aquiliana naxxenti mid-delitt jew kwazi delitt.*

*L-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "**Joseph Busuttil v Emmanuel Schembri**" deciza fid-19 ta' Frar 1954 per Sir. Luigi Camilleri, irriteniet li wiehed mill-kriterji sabiex jigi deciz jekk il-fatt hux kolpa kontrattwali jew aquiliana, vwoldiri li, meta hemm kuntratt, il-kolpa tista' tkun aquiliana <u>biss</u> meta l-fatt ikun indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali. "(enfasi ta' din il-Qorti.) Din il-Qorti irriteniet li fatt ta' negligenza u imperizja li jikkostitwixxi inadempjenza kuntrattwali, li jista' ikun non factum jew anke male factum ma tistax tkun kolpa aquiliana imma damnum injuria datum li jista' isir fl-okkazzjoni ta' kuntratt. Il-Qorti ccitat Laurent li jghallem "Il delitto e' una lesione dell'ordine pubblico, e parimenti il quasi delitto interessa la sicurezza delle persone.... la cosa e' affatto diversa in materia di obbligazioni convenzionali. L'inadempimento di impegni da taluno stipulati non produce che un danno pecuniario."*

*Din il-Qorti taghmel riferenza wkoll ghall-awturi Baudry-Lacantinerie li jghidu "La prescrizione dell'azione pubblica non si applica all' azione civile se non quando questa abbia esclusivamente per base un crimine, un delitto, una contravvenzione; e' inapplicabile quando l'azione all'infuori di un fatto delittuoso, ha la sua base in un contratto anteriore a questo fatto o in una disposizione di diritto civile."*

*Hu ammess il-konkors bejn ir-responsabbilita' kontrattwali u dik extra kontrattwali. Kif gie deciz fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "**Vassallo vs Mizzi et**", deciza fid-9 ta' April 1949, (Vol. XXXIII.II.379) il-Qorti kkunsidrat illi "l-htija meta tigi kkunsidrata fl-entita' taghha, hija wahda; u taht dan l-aspett ma hemmx distinzjoni bejn kolpa kontrattwali u dik komunement imsejha aquiliana, li titnissel minn delitt jew kwazi delitt. Id-differenza bejniethom tinsab fil-kawza u fil-grad. In kwantu ghall-kawza, il-htija kontrattwali tippresupponi obbligazzjoni pre-ezistenti li maghha hija marbuta; mentri l-htija aquiliana tippresupponi fatt li minnu titnissel ' ex nunc'. In kwantu ghall-grad id-differenza hija riposta fl-estensjoni tar-responsabbilita' fis-sens illi fil-kolpa kontrattwali wiehed jista' jirrispondi ta' htija hafifa skont il-kaz, mentri fil-kolpa aquiliana r-responsabbilita' testendi ruhha b'mod li dwarha ma hemmx grad."*

*Ukoll fil-kaz fl-ismijiet "**Arthur George Lambert et vs Anthony Buttigieg pro et noe et.**" (deciza fit-18 ta' April 1963 – (Vol. XLVII.III.1110) gie deciz li "ma hemm xejn inkompatibbli bejn responsabbilita' kontrattwali u htija aquiliana ... jista' jkun hemm materja ta' delitt jew kwazidelitt anke f'materja ta' obbligazzjonijiet konvenzjonali; f'liema ipotesi l-parti lesa jista' jkollha zewg azzjonijiet – dik nascenti minn htija contrattuale u dik nascenti minn htija extra contrattuale."*

*Fil-kaz ta' azzjoni ghad-danni nascenti mir-responsabbilita' contrattuale l-attur ghandu jipprova li huwa kellu favur tieghu dik l-obbligazzjoni kuntrattwali u li l-konvenut kien inadempjenti fl-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni fil-konfront ta' l-istess attur. B'hekk ir-responsabbilita' ghad-danni tirrizulta mir-rabta guridika jew nuqqas taghha, u dana skont il-kaz, li hemm bejn il-partijiet kontendenti.*

*L-awtur Andrea Torrente jaghti ezempju car sabiex ikun jista' jaghraf id-distinzjoni bejn rabta kontrattwali li taghti lok ghar-responsabbilita' contrattuale u n-nuqqas ta' rabta kontrattwali li taghti lok ghar-responsabbilita' extra contrattuale. Din ic-citazzjoni hija citata f'diversi sentenzi recenti tal-Qrati taghna u, ghall-iktar carezza, qed tigi hawnhekk abbraccjata wkoll minn din il-Qorti:*

*"Se io viaggio in tram, e, quindi, ho concluso un contratto di trasporto, e mi ferisco in un incidente, e' sufficente che io provi di essermi trovato nel tram e di essere stato ferito. Se, invece, mentre passo per la strada, sono investito dal tram, ho l'onere di provare non soltanto l'incidente, ma anche il dolo o la colpa del vettore o dei suoi agenti". L-awtur jispjega li fl-ambitu tar-responsabbilita' "extra contrattuale ... un rapporto obbligatorio ancora non esiste tra le parti ed essa consiste nella trasgresione di un dovere generico di contegno."*

Elenkati dawn il-principjji gurisprudenzjali, l-Qorti tqis illi indubjament ir-relazzjoni guridika bejn il-partijiet fil-kawza tiskatta mill-kuntratti ta' kompro-vendita rispettivi tal-proprjetajiet in kwistjoni. Infatti, kif dikjarat mill-atturi stess fin-Nota minnhom prezentata[32], huma qeghdin jibbazaw l-azzjoni taghhom fuq is-segwenti provvedimenti tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta:

[32] Folio 41

**L-artikolu 993** li jipprovdi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi;

**L-artikolu 1125** li jipprovdi li kull minn jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta huwa obbligat li jhallas id-danni;

**L-artikolu 1126** li jipprovdi li fl-obbligazzjoni li biha wieħed jintrabat li jagħti ħaġa tidħol l-obbligazzjoni li jikkunsinna l-ħaġa, u li jikkonservah sal-kunsinna. Imbaghad, jekk id-debitur ikun in mora fil-kunsinna tal-ħaġa, dik il-ħaġa tibqa' għar-riskju u periklu tiegħu, għalkemm qabel il-mora kienet għar-riskju u periklu tal-kreditur;

**L-artikolu 1372** li jghid li bejgħ ta' ħaġa ta' ħaddieħor hu null, izda jekk ix-xerrej ma kienx jaf illi l-ħaġa kienet ta' ħaddieħor, dan il-bejgħ jista' jagħti lok għall-ħlas tad-danni.

Hija l-fehma tal-Qorti li l-kawza ghad-danni istitwita mill-atturi hija arginata fuq il-patt kuntrattwali bejn il-partijiet rispettivi, liema patt l-atturi jallegaw l-inadempjenza fl-ezekuzzjoni tieghu mill-konvenuti meta parti mill-art li fuqha nbnew il-proprjetatjiet in kwistjoni rrizultat li ma kinitx tappartjeni lill-bejjiegha.

**Isegwi li l-artikolu 2156 (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa dak applikabbli ghall-vertenza tal-lum.**

Imiss issa jigi stabbilit il-perjodu minn meta setghet tigi ezercitata l-azzjoni attrici u jekk effettivament il-kawza hijiex illum preskritta.

Inghad fil-kaz **Joseph Said vs L.A. Enterprises Co Ltd deciz fl-24 ta' Frar 2016**[33]**-**

[33] App Nru 1620/10

*"L-artikolu 2137 tal-Kodici jipprovdi, bla ħsara ta' disposizzjonijiet oħra tal-liġi, li l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss. Fil-kawza* ***Mizzi Estates Limited vs Frank Borda et****, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru 2014, intqal:-*

*"Hu risaput illi d-dies a quo tal-preskrizzjoni jibda jghodd minn meta ssir il-hsara, u mhux minn meta dak li jkun jinduna bil-hsara. Fil-kawza* ***Xuereb v Agius****, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi:*

*"**il-preskrizzjoni tibda tghaddi u timxi mill-jum li fih ikun gara l-fatt illecitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leza tigi taf bih". It-test huwa wiehed oggettiv u mhux dipendenti fuq meta l-vittma jkun komdu li jinduna bil-hsara**[34]. Din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza* ***Mohnani v. Stivala****, deciza fil-11 ta' Gunju, 2010, qalet: "……..Hu spjegat mill-Qorti tal-Appell Superjuri illi "t-test li trid il-ligi allura kien dak oggettiv, dipendenti mill-fatt li minnhom jorigina d-dritt tal-attur li jagixxi, mhux it-test soggettiv ghall-persuna tal-attur u cioe` jekk din kenitx jew le f'kundizzjoni li tagixxi, tkun xi tkun ir-raguni" ("****Raphel Micallef-vs-Anthony Agius****", 6 ta' Ottubru,2000). Evidentement, imbaghad, "iz-zmien 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 Civili, 9 ta' Jannar 1953")".*

Imbaghad, fil-kaz **Penza Tarmac Ltd vs Zoqdi Hydro Rocks Construction Ltd deciz fit-28 t'April 2016** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk[35] -

[34] Sottolinear u tipa grassa b'enfasi tal-Qorti
[35] Rik Gur 1051/2007

*L-Artikolu 2137 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi hekk:*

*"Bla hsara ta' dispozizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata; minghajr ma jittiehed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss", u dan b'applikazzjoni tal-principju li z-zmien preskrittiv jghaddi biss minn dakinhar li jkun tnissel id-dritt jew setghet tinbeda l-azzjoni. Dan il-principju huwa mibni fuq il-massima li "actio non natae non praescribititur"*[36] *(Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet* **Albert Mizzi noe vs Anthony Cauchi et** *deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Settembru 2009.)*

*Illi inoltre l-inerzja ma timpedix d-dekors tal-perjodu preskrittiv ai fini tad-determinazzjoni tal-preskrizzjoni purche` din l-inerzja mhix dovuta ghall-impossibilita` li jagixxi. Il-kliem testwali tal-artikolu fuq citat fis-sens li tterminu estentiv jibda jiddekorri "minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa" jirreferu ghall-kawzi guridici li jistghu ikunu ta' xkiel ghall-azzjoni u mhux ghal kawzi purament fattwali, per ezempju, ghal xi diffikolta` fattwali li seta' jirriskontra t-titular tad-dritt soggettiv diment li dawn ma jqeghduhx fl-impossibilita` li jagixxi."*

Fid-decizzjoni fl-ismijiet **Joseph Aquilina noe.et. vs Globe Electronics Ltd.**[37] intqal hekk-

*"Ankorke dan kien applikabbli, it-terminu tal-preskrizzjoni estintiv ta' l-azzjoni ma jistax jitqies li kien sospiz ghat-tul taz-zmien (7 snin) li fih l-attur nomine ma kienx jaf li l-kalamita ma kienetx adatta. Dan ghaliex, kif saput, "il principio 'contra non valentem agere non currit prescriptio' si riferisce agli ostacoli legali che impediscono al proprietario o al creditore di agire, e non gia ancora*

[36] **John Grech vs Ivan Mifsud et** P.A. deciza fl-1 ta' April 2003
[37] P.a. 2119/1995/1 Ph. Scib deciza fl-10 ta' ottubru, 2017.

*all' ignoranza dei proprii diritti"* (**Kollez. Vol. XXIV P I p 388**)*. Fil-kaz prezenti ma jirrizultax li kien jezisti xi impediment legali. Jinsab apprezzat, imbaghad, "che pertanto non avendo la legge nostra stabilito che il tempo utile della prescrizione dovesse incominciare dal giorno della notizia del danno, e non avendo riprodotto la relativa disposizione contenuta nel citato articolo del Codice Civile Austriaco, è uopo ritenere che tale prescrizione debba, secondo i principia generali del diritto, incominciare dal giorno in cui il fatto illecito dal quale il danno sarebbe derivato, fu posto in essere"* (**Kollez. Vol. XVII P I p 151**)*. Ghalkemm din l-ahhar accennata decizjoni kienet tirreferi ghall-azzjoni ghar-rizarciment ta' danni akwiljani, gie dedott mill-Qorti ta' l-Appell Superjuri illi "ma jidher li hemm l-ebda raguni ghaliex l-istess insenjament m' ghandux jigi applikat ukoll fil-kaz* ta' azzjoni ghar-rizarciment tad-danni *ex-contractu*, ***fejn ukoll il-ligi ma tiddisponix espressament li t-terminu preskrittiv kellu jibda jiddekorri a die scientiae****"*[38] *("**Raphael Micallef -vs- Anthony Agius**", 6 ta' Ottubru 2000)."*

L-istess principju gie ennucjat fis-sentenza fl-ismijiet **Eleni Papadoppoulou noe. et. vs. Direttur Generali ta' l-Artijiet et**[39].-

*"Japplika wkoll il-principju li l-preskrizzjoni ma tiddekorrix meta persuna tkun impeduta jew imwaqqfa milli tagixxi fil-kaz fejn l-ezercizzju ta' azzjoni processwali tkun necessarjament tiddependi minn pronunzjament iehor u allura ma jistax jiddekorri l-perjodu preskrittiv (Xuereb vs Zammit, Appell Kummercjali, 9 ta' Marzu 1994), u dik kwotata mir-rikorrenti fin-nota taghhom Kuludrovic vs Muscat, Appell Kummercjali, 1 ta' Gunju 1959). Izda f'dawn l-ahhar kazijiet kien hemm il-prezenza ta' impediment legali a distinzjoni ta' dak odjern. Fl-ahhar kaz kienet ezaminata talba minn kerrej kontra sid il-kera li hallas kera zejda u talab rifuzjoni in segwitu ta' l-iffissar tal-kera gusta. F'dak*

[38] Enfasi ta' din il-Qorti.

[39] App. Civ. 546/2008/1 deciza fil 31 ta' Jannar, 2014.

*il-kaz l-inkwilin qatt ma seta' jitlob hlas lura ta' kera zejda qabel ma din stess giet iffissata.*

*"Kif sewwa sottomess mill-intimati, fil-kaz in ezami ma kien hemm ebda impediment legittimu biex is-socjetajiet rikorrenti ma jipprocedux kontra l-intimati ghar-rizarciment tad-danni. Infatti xejn ma kien izomm lir-rikorrenti li jipprocedu ghax l-impossibbilta` li tagixxi trid tkun wahda indipendenti mill-volonta` u dovuta ghal kawza estraneja u s-semplici injoranza tad-dritt mhix impediment. (Ara Aquilina vs Globe Electronics Limited, Prim'Awla, 10 ta' Ottubru 2007, u Attard vs Fenech, Appell Kummercjali, 15 ta' Frar 1965)."*

Ta' l-istess hsieb kien dak ennuncjat fl-Appell Civili fl-ismijiet **Victor Attard et. vs Ganni Attard**[40]-

*"24. Ir-regola generali enuncjata fl-Artikolu 2137 tal-Kodici Civili tipprovdi li l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda tghaddi mill-gurnata li fiha l-azzjoni tista' tigi ezercitata. Din ir-regola generali però dejjem giet ikkwalifikata bil-konsiderazzjoni li jekk tirrizulta impossibilità li wiehed jagixxi, it-terminu preskrittiv relattiv jigi sospiz u jibda jghaddi biss meta dik l-impossibilità tigi rimossa. Biex tali sospensjoni però tiehu effett "l-impossibilita li wiehed jagixxi trid tkun impossibilita indipendenti mill-volonta tieghu, dovuta ghal kawza estranea, li huwa ma setax jirrimwuovi"*[41]

Fid-dawl ta linja gurisprudenzjali esposta, il-Qorti tqis li:

- Il-kuntratt bejn l-atturi Joseph u lrene konjugi Grech u s-socjeta' konvenuta sar fil-**15 ta' Lulju 1998**

[40] App.Civ. 214/200/2 tat-30 ta' Mejju, 2008
[41] **Mario Testa v. Alfred Theuma et.** Appell Civili Nru. 1614/01 deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fit-12 ta' Mejju, 2003.-

- Il-kuntratt bejn l-attrici Rodianne Galea (u l-konvenut Jason Gatt) u s-socjeta' konvenuta sar fil-**15 ta' Jannar 1999**
- Il-kuntratt bejn l-attur Aldo Sciberras u l-konvenut Jason Gatt sar fil-**25 ta' Mejju 2001**
- Il-kuntratt bejn l-attrici Maria Concetta Zammit u s-socjeta' konvenuta sar fis-**17 ta' Novembru 1997**
- Il-kuntratt bejn l-atturi Christinu u Anna konjugi Zahra u s-socjeta' konvenuta sar fit-**30 ta' Dicembru 1997**
- **L-art li fuq parti minnha hemm il-proprjetajiet tal-atturi giet registrata favur il-Gvern fit-28 ta' Settembru 1998 dan b'effett retroattiv ghat-18 ta' Frar 1993 meta dahal fis-sehh l-Att IV tal-1992 intestat l-Att dwar Proprjeta' ta' Entitajiet Ekklesjastici.**

Minn dan jemergi ghalhekk li **mit-28 ta' Settembru 1998** il-fatt li minnu origina l-ilment tal-atturi kien sar maghruf pubblikament, liema fatt kien minn dakinhar disponibbli ghall-atturi anke jekk jidher li huma saru jafu biss snin twal wara.

Tenut kont tal-fatt li l-atturi Joseph u Irene konjugi Grech, Maria Concetta Zammit u Christinu u Anna konjugi Zahra kienu ffirmaw il-kuntratti rispettivi taghhom **qabel** ma saret ir-registrazzjoni ta' l-art imsemmija fuq isem il-Gvern, kien biss mit-28 ta' Settembru 1998 li l-azzjoni taghhom setghet tigi ezercitata. Ghaldaqstant, l-azzjoni taghhom setghet tigi ntavolata sa hames snin wara u cioe' **sat-28 ta' Settembru 2003**. La huma prezentaw il-kawza fit-28 ta' Gunju 2013, kwazi ghaxar snin wara tali skadenza, l-azzjoni hija kjarament preskritta.

Fir-rigward tal-atturi l-ohra u cioe' Rodianne Galea (illum Sciberras) u Aldo Sciberras, il-Qorti tibda billi tinnota li huma ffirmaw il-kuntratti rispettivi taghhom mal-konvenuti jew min minnhom **wara** li tali registrazzjoni kienet diga' sehhet. Dan ifisser li addirittura fil-mument tal-iffirmar tal-kuntratti taghhom, il-fatt allegatament "dannuz" fil-konfront taghhom **kien diga' jezisti,**

**rintraccabli u sahansitra u fuq kollox pubbliku**, anke jekk jidher li huma kienu ghadhom ma ndunawx bih. La l-obbligazzjoni li minnha qed jilmentaw dawn l-atturi fil-konfront tal-konvenuti jew min minnhom twieldet dakinhar tal-iffirmar tal-kuntratti relattivi, isegwi li l-azzjoni ta' Rodianne Sciberras kontra s-socjeta' konvenuta setghet tigi ezercitata sal-15 ta' Jannar 2004 filwaqt li dik ta' zewgha Aldo kontra Jason Gatt setghet tinbeda sal-25 ta' Mejju 2006. Ghaldaqstant, anke hawnhekk l-azzjoni hija ormai kolpita bil-preskrizzjoni.

Jinghad in fine li anke jekk l-atturi Joseph u Irene Grech jidher li kienu l-ewwel minn fost l-atturi l-ohra li fl-2011 "ndunaw" li parti mill-art in kwistoni kienet tappartjeni lill-Gvern, dan ma hu ta' ebda ghajnuna ghall-kaz taghhom ghax kif inghad fil-gurisprudenza citata, il-preskrizzjoni tibda tiddekorri mill-jum li fih ikun gara l-fatt dannuz li minnu jidderiva d-dannu u mhux mill-jum meta l-atturi, bhala partijiet lezi, saru jafu bih. Konsegwentement l-ittra ufficjali li l-atturi baghtu lis-socjeta' konvenuta fil-31 t'Ottubru 2011[42] u l-ittra ufficjali li l-atturi Aldo u Rodianne konjugi Sciberras baghtu lil Jason Gatt fil-25 t'April 2013[43] m'ghandhom ebda effett legali ghal fini ta' interruzzjoni ta' preskrizzjoni ghaliex sa dak iz-zmien gia kienu intempestivi u ghalhekk id-dritt t'azzjoni taghhom kien diga' ghadda u ghalaq.

Fic-cirkostanzi ma hemm ebda lok li l-Qorti tezamina l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti u lanqas it-talbiet tal-atturi.

**Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:**

**1. Tichad l-ewwel tlett eccezzjonijiet preliminari tal-konvenut Jason Gatt u l-ewwel eccezzjoni preliminari tas-socjeta' konvenuta Nikka Developments Co Ltd;**

[42] Fol 30 et seq
[43] Fol 32

**2. Tilqa' r-raba' eccezzjoni preliminari tal-konvenut Jason Gatt u t-tieni eccezzjoni preliminari tas-socjeta' konvenuta u tiddikjara l-azzjoni attrici preskritta ai termini tal-artikolu 2156 (f) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;**

**3. Tastjeni milli tiehi konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tal-atturi u tal-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti;**

**4.Tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju;**

**5. L-ispejjez tal-kawza jkunu a karigu tal-atturi hlief ghall-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti li gew michuda, liema eccezzjonijiet ghandhom jaghmlu tajjeb ghalihom kull wiehed mill-konvenuti rispettivi li ressquhom.**

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.**
**Imhallef**

**Kristie Xuereb**
**Deputat Registratur**