QORTI CIVILI – PRIM’AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 711/12 MH

Illum, 29 ta’ Novembru, 2017

Mariosa Bonavia (KI 495270M)
George Muscat (KI 423169M)

vs

Brian Grima (KI 187071M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors guramentat tal-atturi tat-13 ta’ Lulju 2012** permezz ta’ liema ppremettew:

1. *“Illi r-rikorrenti permezz ta’ kuntratt ta’ komprovendita’ in atti Nutar Pierre Falzon tat-28 ta’ Lulju tas-sena 2006 [Dok MB1] xtraw u akkwistaw minghand l-intimat l-appartament internament immarkat bin-numru erbgha (4) li jifforma parti minn blokk bini minghajr numru ufficjali bl-isem Tony’s Court sitwat fi Triq Santa Katerina, ir-Rabat, Malta; fuq l-istess att, l-intimat venditur iggarantixxa li kien qed ibiegh dan il-fond skond il-ligi;*

2. *Illi rrizulta lir-rikorrenti kif jidher mir-rapport peritali tal-Perit Mariello Spiteri [Dok MB2] tat-30 ta' Novembru 2011 u tal-21 ta' Marzu 2012, li l-fond mibjugh lil u akkwistat mir-rikorrenti ma kienx mibni skond il-permessi relattivi u ma hemmx prospett li dawn in-nuqqasijiet jigu sanzjonati mill-awtoritajiet kompententi u ghaldaqstant l-istess fond huwa fi stat ta' illegalita'; illi dan il-fatt frawdolenti gie mohbi u mistur lill-atturi;*

3. *Illi ghalhekk mhux talli l-konsiderazzjoni tal-kuntratt tat-28 ta' Lulju 2006 kienet wahda illecita u illegali izda giet nieqsa l-garanzija tal-pacifiku pussess mghotija mill-venditur fuq l-istess att galadarba gie nieqes l-godiment shih u komplet tar-rikorrenti tal-pussess tal-fond minnhom akkwistat;*

4. *Illi minkejja li l-intimat gie interpellat permezz ta' ittra ufficjali tas-26 ta' Awissu 2011 [Dok MB3] sabiex jersaq ghar-rexissjoni tal-kuntratt ta' komprovendita' tat-28 ta' Lulju 2006 u hlas lura tal-prezz imhallas, kull somma mhallsa lilu b'rabta ma' l-istess fond, l-ispejjez inkorsi mir-rikorrenti b'rabta ma' l-istess fond u sabiex jemeljoraw l-istess fond kif ukoll sabiex jersaq ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni sofferti mir-rikorrenti b'rizultat ta' l-agir tieghu, huwa baqa' inadempjenti [Dok MB4];*

5. *ILLI sabiex il-konvenuti ikunu jistghu jiddefendu rwiehom in vista tal-premessi alternativi, jigi ccarat illi n-nuqqas ta' permess ta' zvilupp qed jaghti azzjoni bazata fuq qerq ghaliex kien hemm illegalita' mistura, kif ukoll ghal azzjoni ta' rexissjoni bazata fuq difett mohbi u mankanza tal-garanzija tal-pacifiku pussess; fiz-zewg istanzi fuq premessi alternativi u distinti qed tintalab ir-rexissjoni; dan qed jinghad sabiex il-konvenut ikun jista' jifhem il-bazi ta' l-azzjoni u jiddefendi ruhu; illi l-esponenti qedin*

ukoll jagixxu ghad-danni u spejjez konsegwenzjali kollha tan-nuqqasjiet premessi tal-konvenut;

6. *Illi ghalhekk kellha ssir il-prezenti kawza;*

Ghaldaqstant in vista' tal-premess, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. *Tiddikjara li l-fond intimat l-appartament internament immarkat bin-numru erbgha (4) li jifforma parti minn blokk bini minghajr numru ufficjali bl-isem Tony's Court sitwat fi Triq Santa Katerina, ir-Rabat, Malta huwa kolpit minn serje ta' illegalitajiet u fejn il-kunsens tar-rikorrenti kien kolpit bi frodi u qerq ghaliex kien mistur lilhom li l-fond ma hux mibni skond il-permess u li kien hekk kolpit fid-data tat-trasferiment tat-28 ta' Lulju 2006;*

2. *Tiddikjara, konsegwentament li t-trasferiment tal-proprjeta in kwistjoni nhar it-28 ta' Lulju 2006 huwa null u bla effett fil-ligi;*

3. *Tordna konsegwentament ir-rexissjoni tal-kuntratt ta' komprovendita' tat-28 ta' Lulju 2006 in atti Nutar Pierre Falzon bejn il-partijiet;*

4. *Tahtar Nutar sabiex jippubblika l-att relattiv ta' rexxissjoni u kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-att u tappunta data, lok u hin ghal tali pubblikazzjoni;*

5. *Tikkundanna lill-intimat jrodd lura lir-rikorrenti l-prezz imhallas lilu mir-rikorrenti u kull somma ohra mhallsa mir-rikorrenti lilu b'rabta ma' l-istess fond;*

6. *Tillikwida okkorrendo permezz ta' periti nominandi l-valur ta' benefikati u miljoramenti maghmula mir-rikorrenti fl-istess fond u l-awment fil-valur tal-fond mit-28 ta' Lulju 2006;*

7. *Tiddikjara li l-intimat huwa responsabbli ghad-danni sofferti mir-rikorrenti;*

8. *Tillikwida okkorrendo permezz ta' periti nominandi, d-danni hekk sofferti mir-rikorrenti;*

9. *Tikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somom hekk likwidati fis-sitt u tmien talba;*

Bl-ispejjez u bl-imghax dekorribbli skond il-ligi kontra l-intimat li huwa min'issa ingunt in subizzjoni".

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

Rat **ir-risposta guramentata tal-konvenut tat-2 t' Ottubru 2012**[1] permezz ta' liema eccepixxa:

1. *"Illi preliminarjament, l-azzjoni attriċi hija nulla stante li mhux konċess li azzjoni rexissorja tiġi bażata, fl-istess waqt, fuq premessi alternattivi relattivi għal vizzju tal-kunsens, difett moħbi u ksur tal-paċifiku pussess;*

2. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk l-atturi qed isostnu t-talba għat-tħassir tal-kuntratt de quo fuq il-premessa ta' vizzju tal-kunsens minħabba frodi u qerq, l-istess azzjoni hija perenta bid-dekors ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili;*

3. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk l-atturi qed isostnu t-talba għat-tħassir tal-kuntratt de quo fuq il-premessa ta'*

[1] Fol 50 et seq

difett moħbi, l-istess azzjoni hija perenta bid-dekors ta' sena ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili;

4. *Illi fi kwalsijasi kaz u mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk l-atturi qed isostnu t-talba għat-tħassir tal-kuntratt de quo fuq il-premessa ta' ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess, l-istess azzjoni hija intempestiva stante li l-atturi għadhom ma sofrew l-ebda evizzjoni;*

5. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba intiża għar-riżarċiment tad-danni hija preskritta bit-terminu ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili;*

6. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba intiża għar-riżarċiment tad-danni hija preskritta wkoll bit-terminu ta' ħames snin ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili;*

7. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-atturi mhux intitolati jitolbu kumpens għal benefikati u miljoramenti;*

8. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-azzjoni attriċi hija għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-atturi kienu, fil-mument li akkwistaw il-fond de quo, konoxxenti tal-fatt li l-istess fond ma kienx mibni skond il-permessi relattivi u kienu aċċettaw tali fatt;*

9. *Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess l-azzjoni attriċi hija, fi kwalsijasi każ, għal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt;*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness 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 anke li nzamm access minn din il-Qorti kif preseduta fl-apartament oggett ta' din it-talba dejjem fil-presenza ta' l-espert arkittet mqabbad minn din il-Qorti Nicholas Mallia.

Rat it-traskrizzjoni tat-trattazzjoni tad-difensuri 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 qeghdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tirrexxindi kuntratt ta' kompro-vendita permezz ta' liema huma kienu akkwistaw minghand il-konvenut appartament gewwa r-Rabat, u dan peress li l-kunsens taghhom huwa vvizjat bi frodi u b'qerq. Huma qeghdin jitolbu wkoll ir-radd lura tal-prezz imhallas ghal dan l-akkwist, il-valur tal-benefikati u miljoramenti mwettqa fil-fond oltre l-awment fil-valur tal-fond innifsu u d-danni.

Il-konvenuti jirrespingu l-pretensjonijiet tal-attur bhala nfondati u anke jressqu eccezzjonijiet ta' natura preliminari.

A. FATTI TAL-KAZ

Mill-provi mressqa jirrizulta li:

i. Permezz ta' kuntratt datat **9 ta' Gunju 1997**, il-konvenut Brian Grima u martu kienu xtraw l-appartament bin-numru 4 formanti parti minn blokk bini bl-isem "Tony's Court" fi Triq Santa Katerina r-Rabat[2];

ii. Fl-**1 ta' Dicembru 2005**, Brian u Sylvia Grima, li fil-frattemp kienu sseparaw, iffirmaw konvenju mal-attur George Muscat li permezz tieghu obbligaw ruhhom li jbieghu u jitrasferixxu lil-kompratur li jobbliga ruhu li jaccetta, jakkwista u jixtri dan il-fond[3];

iii. Permezz ta' kuntratt datat **28 ta' Lulju 2006**, il-konvenut, li sadanittant kien xtara sehem l-ex martu fl-appartament in kwistjoni[4], biegh din il-proprjeta' lill-atturi George Muscat u Mariosa Bonavia[5];

iv. Fl-**20 ta' Jannar 2010** l-attrici prezentat quddiem l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar[6] applikazzjoni nru 0158/10 "*to sanction flat 4 as built*"[7];

v. F'rapport imhejji mill-**perit Mariello Spiteri** inkarigat mill-atturi dwar il-fond mertu tal-proceduri odjerni[8] huwa qal li:

a. Ghalkemm il-permess tal-bini mahrug mill-MEPA kien ikopri 126 metri kwadri ta' bini, l-area attwalment mibnija kienet dik ta' 176 metri kwadri;

---

[2] Fol 70 et seq
[3] Fol 212 et seq
[4] Affidavit fol 88
[5] Fol 6 et seq
[6] Dok a fol 144
[7] Fol 147 et seq
[8] Rapport datat 21 ta' Marzu 2012 a fol 10 et seq. Ara wkoll rapport datat 30 ta' Novembru 2011 a fol 91

b. Iz-zona fejn inbena l-fond hija meqjusa bhala wahda li taqa' barra miz-zona tal-izvilupp u ghalhekk is-sanzjonar tal-bidliet li saru fil-binja huwa difficli hafna;

c. L-applikazzjoni ghas-sanzjonar li kienet ghamlet l-attrici kienet giet irtirata minnha stess;

d. Applikazzjoni simili ghas-sanzjonar kienet iddahhlet ukoll mis-sid tal-appartament sottostanti ghal dak mertu tal-kawza izda din giet rifjutata;

e. Isewgi, fil-fehma ta' dan il-perit, li d-diskrepanzi bejn il-permess tal-bini u l-binja attwali ma humiex sanzjonabbli u l-unika haga li tista' ssir hija li jitwaqqa' l-bini u jigi ripristinat skont kif originarjament approvat mill-Awtorita';

vi. Dawn il-konstatazzjonijiet gew piu' o meno konfermati mill-perit espert imqabbad minn din il-Qorti **il-perit Nicholas Mallia** li fir-rapport tieghu datat 7 ta' Marzu 2016, wara li spezzjona l-fond u ghamel il-verifiki necessarji mal-MEPA qal li[9] –

"L-irregolarita' ta' dan l-appartament tinstab fis-superfici abitali tal-fond. In-natura ta' l-istruttura tal-kamra ta' quddiem mhijiex materjali f'dan il-kaz. L-istess jista' jinghad ghal diversi konsenturi li gew osservati fil-proprjeta'.

Il-permess tal-MEPA tat-3 ta' Marzu 1987 tkopri circa 128 metri kwadri, pero' fir-realta' hemm circa 178 metri kwadri ta' spazji mibnija.
Is-sanzjonament ta' din l-irregolarita' mhijiex possibbli ghax il-"policies" tal-MEPA ippermettu sa massimu ta' 150 metri kwadri.

[9] Fol 258

Is-sitwazzjoni tista' tigi rregolarizzata b'koordinament mas-sid ta' l-appartament ta' taht, billi ssir applikazzjoni lil MEPA biex jitwaqqaw il-kmamar ta' wara, dan sabiex ticcekken is-superfici abitabli minn 178 metri kwadri ghal 150 metri kwadri li huwa l-massimu permissibbli mill-MEPA. F'dan il-kaz l-esponent jemmen li l-applikazzjoni lil MEPA tista' tigi pprocessata u tinghata il-permess ghas-sanzjonament tal-fond in kwistjoni."

vii. Fis-**26 t'Awwissu 2011** Mariosa Bonavia u George Muscat kienu pprezentaw ittra ufficjali kontra l-konvenut Brian Grima permezz ta' liema nterpellawh sabiex jersaq ghar-rexissjoni tal-kuntratt ta' kompro-vendita tat-28 ta' Lulju 2006 galadarba rrizultalhom li l-fond in kwistjoni ma kienx mibni skont il-ligi u l-premessi relattivi[10];

viii. Fis-**7 ta' Settembru 2011** Brian Grima rrisponda ghal din l-ittra ufficjali billi rrespinga dawn il-pretensjonijiet bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt[11];

ix. L-atturi ntavolaw il-kawza odjerna fit-**13 ta' Lulju 2012**.

B. ECCEZZJONIJIET PRELIMINARI

Qabel kull kunsiderazzjoni ohra l-Qorti sejra l-ewwel tqis l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenut.

L-ewwel eccezzjoni preliminari tghid hekk -

[10] Fol 22
[11] Fol 23

"Illi preliminarjament, l-azzjoni attriċi hija nulla stante li mhux konċess li azzjoni rexissorja tiġi bażata, fl-istess waqt, fuq premessi alternattivi relattivi għal vizzju tal-kunsens, difett moħbi u ksur tal-paċifiku pussess."

Il-Qorti tinnota li waqt is-seduta tal-15 t'Ottubru 2012[12] id-difensur tal-atturi ddikjara li l-kawza tal-atturi hi wahda ghar-rexissjoni ta' kuntratt ta' bejgh minhabba qerq u frodi.

Isegwi li f'dan l-istadju, la l-binarji tal-kawza gew iccarati u limitati biss ghal din il-materja, ma fadal ebda kwistjoni dwar kawzali alternattivi. Dan il-fatt gie wkoll rikonoxxut mid-difensur tal-konvenut stess waqt it-trattazzjoni tal-kaz.

Din l-eccezzjoni hija ghalhekk sorvolata u ma hemm ebda lok li ttiehed konjizzjoni ulterjuri taghha.

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

"Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk l-atturi qed isostnu t-talba għat-tħassir tal-kuntratt de quo fuq il-premessa ta' vizzju tal-kunsens minħabba frodi u qerq, l-istess azzjoni hija perenta bid-dekors ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 1222 tal-Kodiċi Ċivili."

L-atturi argumentaw li t-terminu ta' sentejn indikat mill-ligi huwa wiehed ta' preskrizzjoni u mhux ta' dekadenza u jibda jiddekorri minn meta jinkixef id-difett. Fl-aghar ipotezi, fir-rigward tal-attrici l-allegati illegalitajiet fil-bini nkixfu circa f'Dicembru 2009 meta hija kienet qed titkellem mal-perit Briffa

[12] Fol 55

li imbaghad ghaddieha mal-Perit Falzon, u minn naha tieghu dan il-perit kien gibdilha l-attenzjoni li fil-blokk stess kien hemm xi hadd li kien qed jissanzjona xi illegalitajiet. U allura qalilha li anke taghhom qieghed fi stat illegali. L-applikazzjoni biex jigu sanzjonati l-illegalitajiet kienu mbaghad gew prezentati quddiem il-MEPA f'Jannar 2010. Dan ifisser li l-azzjoni fil-konfront taghha zgur ma kinitx preskritta tenut kont li l-ewwel ittra ufficjali saret f'Awissu 2011.

Fir-rigward ta' l-attur George Muscat, id-difensur ta' l-atturi jkompli jargumenta li l-ewwel darba li huwa beda jissuspetta li seta' kien hemm xi haga mhux f'lokha kien meta fl-2011 huwa kien sema' fl-ahbarijiet li kienu qamu diversi problem fir-rigward tan-Nutar Pierre Falzon li kien irrediga l-kuntratt ta' kompro-vendita in kwistjoni u minn hemm beda l-verifiki tieghu li wasslu ghall-iskoperta dwar l-allegat qerq u frodi fl-istess kuntratt. Fil-fehma tieghu ghalhekk dan il-fatt juri li l-azzjoni fil-konfront ta' dan l-attur ukoll ma hijiex preskritta gjaladarba l-ewwel ittra ufficjali saret f'Awwissu 2011.

Minn naha tieghu l-konvenut iffoka l-argumenti tieghu dwar din l-eccezzjoni fuq is-saqaf ta' l-injam li hemm fil-fond. Huwa sahaq li mix-xhieda tal-attrici stess irrizulta li meta kien ffirmat il-kuntratt, kemm hi kif ukoll l-attur kienu jafu li dan is-saqaf huwa tal-injam u mhux tal-konkos. Mela l-preskrizzjoni tghodd ghat-tnejn li huma minn dakinhar. Dan il-fatt gie kkonfermat ukoll mill-konvenut u s-sensar John Gauci li qalu li meta kienu telghu fuq il-bejt mal-atturi qabel ma xtraw, huma kienu qalulhom dwar is-saqaf tal-injam. B'hekk, la l-kuntratt gie ffirmat fit-28 ta' Lulju 2006, il-preskrizzjoni tal-azzjoni kienet diga' ddekorriet meta giet intavolata l-ewwel ittra ufficjali tal-atturi fis-26 t'Awwissu 2011. Isegwi, li meta nfethet il-kawza, l-azzjoni kienet perenta biz-zmien.

L-atturi rribattew li l-illegalitajiet li fuqhom hija bbazata l-azzjoni dwar qerq u frodi ma humiex dwar is-saqaf tal-injam ghax dan mhuwiex illegali, izda dwar l-elenku l-iehor tal-illegalitajiet indikati mill-perit Mariello Spiteri. Ghalhekk l-argumenti tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni f'dan il-kuntest huma nfondati.

L-artikolu 1222 (1) tal-Kap 16 li fuqu hija bazata din l-eccezzjoni jghid hekk -

"Meta l-liġi f'xi każ partikolari ma tistabbilixxix żmien aqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, egħmil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni egħluq sentejn."

L-artikolu 1223 (1) tal-Att imbaghad jispecifika minn meta jibda jiddekorri dan it-terminu.

"Iż-żmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jgħodd biss, fil-każ ta' vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispiċċa, u, fil-każ ta' żball, ta' egħmil doluż, jew ta' kawża falza, minn dak in-nhar li jinkixef id-difett."

Inghad hekk dwar dawn iz-zewg dispozizzjonijiet fil-kaz **Maria Agius vs Josephine Schembri et deciz fit-23 t'April 2009**[13] -

"Illi l-artikolu 1222 tal-Kodici Civili tirrigwarda l-preskrizzjoni relatata mal-azzjoni tan-nullita` u ta' rexissjoni biex jigi annullat kuntratt li jkun nieqes minn xi wahda mill-kundizzjonijiet necessarji ghall-ezistenza tieghu jew ghaliex

[13] Cit 96/07

ikollu xi vizzju li jirrendih invalidu jew leziv ghal xi wiehed mill-kontraenti.

Ghalhekk, huwa imperattiv, la darba gie stabbilit li l-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' sentejn, li jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball jew eghmil doluz. Illi filfatt, gie ritenut fil-kaz ***Maria Zammit vs Lawrence James Cappello et*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru 1962, li:*

"Il-preskrizzjoni bjennali tal-azzjoni tar-rexissjoni ta' kuntratt minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz….. interdizzjoni jew nuqqas ta' eta` …. tibda tiddekorri fil-kaz ta' zball, ghemil doluz … mill-jum li fih jinkixef id-difett. ….U l-provi mehtiega biex isostnu l-preskrizzjoni jinkombu fuq min jeccepixxi l-preskrizzjoni."

Fil-kawza fl-ismijiet ***Gourmet Company Limited et vs Marianno Vella*** *deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-19 ta' Novembru, 2001 gie deciz li:*

"L-iskritturi li jikkreaw obbligazzjonijiet bejn il-kontraenti jigi prezunt illi huma validi u fedelment jirriflettu l-volonta` kontrattwali taghhom. Minn jadduci l-kontra u jadduci l-vizzju tal-kunsens kontrattwali bazat fuq xi wiehed mill-elementi li l-ligi stess tindika bhala raguni valida biex jigi vizzjat tali kunsens, biex jirnexxi fl-azzjoni, ghandu jipproduci provi univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn tal-pretensjonijiet tieghu….."

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza flismijiet ***Adrian de Haan vs George Whelpdale et*** *deciza fil-31 ta' Lulju, 1996 [LXXX-II-I-893] irriteniet li t-termini ta' preskrizzjoni ta' l-azzjoni ma jistax jibda jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata ingustament tigi a konjizzjoni tal-att abbusiv kommess fil-konfront taghha u li hemm ippregudikaha.*

Principju iehor dwar il-preskrizzjoni huwa l-aspett tal-interpretazzjoni restrittiva u li ghalhekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni, ghalkemm rikonoxxuta

bhala mehtiega biex tassigura li l-azzjoni tigi ezercitata entro t-terminu stabbilit biex id-drittijiet u l-obbligi tal-konvenuti jigu debitament accertati, hija minnha nnifisha odjuza u allura ghandha tigi applikata restrittivament. (Ara ***Noel Ellul et noe vs Francis Vella noe*** *deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2001, u* ***Ronald Naudi noe vs Unispeed Shipping and Forwarding Limited*** *deciza mill-Prim' Awla Qorti Civili fis-26 ta' Gunju 2003).*

Id-data trid tigi stabbilita b'mod car. Fil-kawza fl-ismijiet ***John Bugeja vs Joseph Gauci*** *deciza fit-28 ta' Novembru, 2002 deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [I. J.R. Micallef] inghad:*

"Illi marbut ma' dan il-principju hemm l-obbligu li l-Qorti dejjem u f'kull każ trid tistħarreg u tindaga minn liema data dik il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik id-data, jkollha tiċħad l-eccezzjoni."

Izda fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell Superjuri Civili fl-ismijiet ***Sammy Murgo vs Henry P. Cole*** *deciza fl-31 ta' Mejju 2000 [LXXXIV-II-335] inghad:*

"Meta obbligazzjoni hija minghajr kawza jew ibbazata fuq kawza falza jew kawza illecita, l-obbligazzjoni hija inesistenti. Il-prekrizzjoni biennali ta' l-azzjoni ta' rexissjoni ta' kuntratt abbazi ta' l-artikolu 1222 mhix applikabbli fil-kazijiet ta' nullita radikali ghax din trendi l-obbligazzjoni inesistenti.

Il-preskrizzjoni kontra materjali tappartjeni lill-ordni pubbliku mhix ammessa billi mhux konsentit li l-Qorti jimplimentaw u jaghtu forza guridika u esklussiva ghall-kontrattazzjonijiet bejn privati fejn l-agir taghhom ikun kontra l-istess ligi u ordni pubbliku."

Ukoll, fis-sentenza ta' din il-Qorti kif presjeduta tas-26 ta' Frar 2007 fl-ismijiet ***John Grech vs Ivan Mifsud et*** *(Citazz. Nru. 1476/01) intqal:*

"Ghalhekk fil-qasir wiehed jista' jghid li meta l-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni eghluq sentejn, inkluz fir-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza. Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jghodd biss, fil-kaz ta' vjolenza, minn dakinhar li l-vjolenza tispicca, u fil-kaz ta' zball, ta' eghmil doluz, jew ta' kawza falza, minn dakinhar li jinkixef id-difett. Il-preskrizzjoni ta' sentejn jibdew jghoddu minn meta jinkixef l-izball jew eghmil doluz. Din l-istess preskrizzjoni pero` mhix applikabbli fil-kazijiet ta' nullita` radikali; ghax in-nullita` radikali tirrendi l-obligazzjoni inezistenti. Min jeccepixxi l-preskrizzjoni jinkombu fuq l-provi, liema provi jridu jkunu univoci, konklussivi, kredibbli u attendibbli in sostenn talpretensjonijiet tieghu. It-terminu ta' preskrizzjoni ta' l-azzjoni ma jistax jibda jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata ingustament tigi a konjizzjoni tal-att abbusiv kommess fil-konfront taghha u li hemm ippregudikaha. Il-preskrizzjoni ghandu jkollha interpretazzjoni restrittiva. Id-data trid tigi stabbilita b'mod car, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabilixxi dik id-data, jkollha tiċħad l-eccezzjoni. Mhux konsentit li l-Qorti timplimenta kontrattazzjonijiet bejn privati fejn l-agir taghhom ikun kontra l-istess ligi u ordni pubbliku."

Mill-provi jirrizulta li:

i. Fi kliem **l-attrici Mariosa Bonavia**, l-allegata llegalita' nkixfet ghall-ewwel darba circa fl-2010. Fl-affidavit taghha[14] hija qalet li l-kuntratt t'akkwist tal-proprjeta' in kwistjoni ffirmawh fit-28 ta' Lulju 2006 u –

[14] Fol 57

"Xi erbgha snin wara kien gie d-dar taghna (fejn kont noqghod mal-genituri tieghi), perit habib ta' missieri ghal xi medicini. Missieri illum mejjet li kien spizjar kien qallu li kont xtrajt proprjeta' r-Rabat. Dan il-perit Joe Briffa kien saqsini fejn kien dan il-post. Xi zmien wara dan il-perit kien qal lil missieri li l-post kellu jigi sanzjonat u li jien kelli napplika ghax xi permess mal-MEPA. Jien gejt mgharrfa mill-istess Perit li tal-post ta' tahtna u cioe' ta' Flat 3 ukoll kien qed jipprova jissanzjona l-post tieghu u li ma kienx qed jirnexxielu.

Jien hemm hekk irrealizzajt li l-post li kont xtrajt kellu problem serji u li l-flus li kont hallast fuq il-kuntratt u barra l-kuntratt kienu kollha ghalxejn."

ii. In kontro-ezami Bonavia qalet hekk[15] –

"Il-perit Briffa kien sar jaf erba' snin wara li xtrajna. Jista' jkun harira qabel. Sirt naf bil-farsa fl-2010. Fl-2011, bghatt l-ittra ufficjali. Lil Briffa gibnieh fil-post tlett snin u fuqhom, mid-data tal-kuntratt. Nikkonferma li sirt naf b'din il-problema kwazi erba'….snin wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Kienu ftit xhur inqas minn dan l-erba' snin."

iii. Fl-**20 ta' Jannar 2010** l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar irceviet[16] applikazzjoni nru 0158/10 f'isem l-attrici "*to sanction flat 4 as built*"[17];

iv. Minn naha tieghu, **l-attur George Muscat** xehed[18] li huwa beda jaghmel l-indagini tieghu fir-rigward fil-perjodu *"fl-ahhar ta' Jannar bidu ta' Frar 2011"* u dan wara li *"harget storja fil-gazzetti dwar in-Nutar Pierre Falzon."*

Fid-dawl tal-gurisprudenza citata u l-provi mressqa l-Qorti tqis li din l-eccezzjoni mressqa mill-konvenut ma tregix. Tali preskrizzjoni tibda

[15] Fol 62
[16] Dok a fol 144
[17] Fol 147 et seq
[18] Fol 66

tiddekorri mill-mument li jkun inkixef il-qerq. Fil-kaz tal-lum, ghalkemm id-data preciza ma gietx skoperta, intwera li kien ftit xhur qabel l-gheluq tal-4 snin mill-iffirmar tal-kuntratt tat-28 ta' Lulju 2006 li l-attrici stqarret li rrizultatielha l-problema bl-illegalita' tal-bini. Dan ifisser, kif inghad li kien fl-ewwel xhur tas-sena 2010, f'xi zmien bejn Jannar u Lulju li dan id-difett gie allegatament manifest. La l-ewwel ittra ufficjali saret is-sena ta' wara, fis-26 t'Awwissu 2011, u l-kawza nfethet fit-13 ta' Lulju 2012, l-azzjoni zgur li ma tistax titqies preskritta bit-trapass tas-sentejn indikati mill-artikolu 1222 tal-Kap 16.

Il-Qorti tirrimarka wkoll li l-argument tal-attur l-iehor George Muscat li fil-kaz tieghu l-problema giet skoperta fl-2011 ma hix kredibbli. Fl-ewwel lok l-atturi huma gharajjes u ghalhekk huwa altru milli mprobabbli li meta fl-2010 inkixfet il-problema l-attur ma sarx jaf. Fi kwalunkwe kaz, la l-azzjoni ma hix preskritta ghar-ragunijiet moghtija, l-argument tal-attur huwa mmaterjali.

Il-Qorti tosserva wkoll li l-konvenut ibbaza l-argument tieghu dwar il-preskrizzjoni fuq il-kwistjoni tas-saqaf tal-injam. Izda dan ma jregix. L-azzjoni tal-atturi hija bazata fuq l-allegati illegalitajiet li rrizultaw skont ir-rapport tal-perit Mariello Spiteri[19], liema illegalitajiet huma primarjament attribwiti ghall-bini tal-fond f'zona barra mill-izvilupp u bini ta' area ferm akbar minn dak approvat mill-MEPA. Il-kwistjoni dwar is-saqaf tal-injam mhijiex wahda minn dawn l-illegalitajiet imsemmija, u fil-fatt dan huwa wkoll ammess mill-atturi li kkonfermaw li l-ilment taghhom fil-kawza mhuwhiex dwar dan is-saqaf, avolja ssemma diversi drabi fil-kors tal-provi. Isegwi li l-preskrizzjoni zgur m'ghandhiex tigi kalkulata mill-perjodu tal-gharfien tal-atturi dwar il-fatt li dan is-saqaf kien tal-injam u mhux tal-konkos kif prestiz mill-konvenut.

It-tieni eccezzjoni preliminari qeghda ghalhekk tigi michuda.

---

[19] Ara para 2 tar-rikors guramentat

<u>It-tielet u r-raba' eccezzjoni preliminari</u> jghidu hekk -

"Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk l-atturi qed isostnu t-talba għat-tħassir tal-kuntratt de quo fuq il-premessa ta' difett moħbi, l-istess azzjoni hija perenta bid-dekors ta' sena ai termini tal-Artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi fi kwalsijasi kaz u mingħajr preġudizzju għall-premess, jekk l-atturi qed isostnu t-talba għat-tħassir tal-kuntratt de quo fuq il-premessa ta' ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess, l-istess azzjoni hija intempestiva stante li l-atturi għadhom ma sofrew l-ebda evizzjoni".

Kif diga' nghad, waqt is-seduta tal-15 t'Ottubru 2012[20] id-difensur tal-atturi ddikjara li l-kawza tal-atturi hi wahda ghar-rexissjoni ta' kuntratt ta' bejgh biss minhabba qerq u frodi.

Ghalhekk f'dan l-istadju, dawn iz-zewg eccezzjonijiet huma wkoll sorvolati.

<u>Il-hames u s-sitt eccezzjoni preliminari</u> jghidu hekk -

"Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba intiża għar-riżarċiment tad-danni hija preskritta bit-terminu ta' sentejn ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili;

[20] Fol 55

Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba intiża għar-riżarċiment tad-danni hija preskritta wkoll bit-terminu ta' ħames snin ai termini tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili."

Dawn l-eccezzjonijiet ser jigu trattati flimkien.

L-artikolu 2153 tal-Kap 16 jghid hekk –

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

Din il-preskrizzjoni hija applikabbli ghal azzjonijiet dwar hsarat naxxenti minn delitt jew kwazi-delitt u cioe' l-*culpa aquiliana*.

Minn naha l-ohra **l-artikolu 2156 (f) tal-Att** jghid hekk -
"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;"

Din il-preskizzjoni tapplika ghal azzjonijiet relatati ma danni naxxenti minn kuntratt.

Intqal hekk fil-kaz **Mario Pace vs Corinthia Palace Hotel Company Limited et deciz fit-13 ta' Gunju 2013**[21] **-**

"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).

[21] 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."

Stabbiliti dawn il-principji l-Qorti tqis fl-ewwel lok illi ma hemm ebda dubju li r-relazzjoni guridika bejn l-atturi u l-konvenut hija naxxenti mill-kuntratt ta' kompro-vendita tat-28 ta' Lulju 2006. Il-Qorti tinnota li t-talbiet attrici ghad-danni huma mibnija fuq il-premessi tar-rikors guramentat li dan **il-kuntratt huwa vizzjat b'qerq u frodi** da parti tal-konvenut, ghall-liema raguni qeghda tintalab ir-rexissjoni tal-istess. Mela huwa car fil-fehma tal-Qorti li d-danni li qed jitolbu l-atturi huma bazati fuq din ir-relazzjoni kuntrattwali li ghandhom

mal-konvenut. It-talba ghad-danni hija konsegwentement konnessa ma' allegat ghemil doluz da parti tal-konvenut meta ffirma l-kuntratt mal-atturi.

Fic-cirkustanzi ghalhekk, il-Qorti tqis li l-artikolu 2153 tal-Kap 16 mhuwhiex applikabbli ghall-kaz.

Il-hames eccezzjoni preliminari tal-konvenut sejra ghalhekk tigi michuda.

Ghall-istess ragunijiet, il-Qorti tqis li l-artikolu applikabbli ghall-kaz tal-lum huwa l-artikolu 2156 (f) tal-Att. Il-punt iqum ghalhekk dwar il-mument li fih l-azzjoni odjerna fir-rigward tad-danni setghet tiskatta.

Kif qalet din il-Qorti diversament preseduta fil-kaz **Penza Tarmac Ltd vs Zoqdi Hydro Rocks Construction Ltd deciz fit-28 t'April 2016**[22] **-**

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"[23] *(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.)*

---

[22] Rik Gur 1051/2007
[23] **John Grech vs Ivan Mifsud et** P.A. deciza fl-1 ta' April 2003

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 ttitular tad-dritt soggettiv diment li dawn ma jqeghduhx fl-impossibilita` li jagixxi."

Fil-kaz **Joseph Caruana et vs Dominic Cutajar et deciz fit-8 t'Ottubru 2014**[24] il-Qorti kompliet li-

"……kif intqal fil-kawza fl-ismijiet ***Anna Vella vs Eric Darmanin*** *(deciza mill-Qorti Civili, Prim'Awla, mill-Onor. Imhallef Lino Farrugia Sacco, fl-10 ta' Dicembru, 2012):*

"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),

Di piu' fil-kaz ***Kuludrovic vs Muscat****, deciza fl-1 ta' Gunju 1959, il-Qorti tal-Appell Kummercjali per President Anthony Mamo, irriteniet:*

*"****Bianco vs Demarco****", deciza fit-2 ta'Gunju 1930 fuq l-awtorita' tal-Pugliese, 'la subordinazione di un ' azione ad un'altra puo aver luogo o perche'*

[24] Cit Nru 398/05

l'accertamento di un diritto sia l-antecedente logico e neccessario per l'esercizio di un altro diritto o perche' l-esercizio di una data azione non sia permesso dalla legge se non dopo che siasi esaurito il giudizio intorno ad un altro rapport guiridico a cui l-azione si riconette" Meta dan jigri kif appuntu fil-kaz prezenti, il-preskrizzjoni ghar-rigward tat-tieni azzjoni tibqa' sospiza " Se l esercizio di una azione dipende dall'esito di un giudizio nel quale si contrasta il presupposto del diritto medesimo, la pendenza di questo giudizio constituisce legali impedimento all'esercizio del diritto e sospende la prescrizione "" (Fadda art 2120 no. 120 Ara wkoll ibid art. 2119 nri 11, 17, 53, 103, 122);"

Applikati ghal kaz odjern il-Qorti tqis li t-talba ghad-danni hija wahda konsegwenzjali ghall-allegat qerq u frodi li sar mill-konvenut fil-konfront tal-atturi. Isegwi li l-azzjoni ghad-danni setghet tiskatta biss mill-mument li inkixef l-allegat qerq u frodi fl-2010 u mhux qabel. La, kif inghad, intbaghatet ittra ufficjali mill-atturi fl-2011 u mbaghad fl-2012 infethet il-kawza, il-preskrizzjoni kwinkwennali ghal dawn id-danni kienet ghadha ma ddekorrietx.

Is-sitt eccezzjoni preliminari tal-konvenut sejra wkoll tigi michuda.

C. MERTU

Sorvolati dawn l-eccezzjonijiet preliminari imiss issa li jigi kkunsidrat il-mertu tal-kaz.

Il-premessi u t-talbiet tal-atturi huma marbuta ma' punt wiehed u cioe' li l-kunsens tal-atturi meta ffirmaw il-kuntratt ta' kompro-vendita tat-28 ta' Lulju 2006 kien vizzjat ghax skont huma, l-konvenut b'mod frawdolenti u qarrieqi

zamm mistur minnhom il-fatt li l-fond ma kienx mibni skont il-pemessi tal-MEPA.

Fl-ewwel lok u bhala fatt, irrizulta car mill-provi li l-fond mertu ta' dawn il-proceduri huwa milqut b'numru ta' llegalitajiet li, kif ikkonstata b'mod mhux kontradett il-perit Mariello Spiteri fir-rapport dettaljat tieghu tal-21 ta' Marzu 2012[25] mhumhiex ta' natura sanzjonabbli. Fix-xhieda viva voce tieghu quddiem din il-Qorti, il-perit Spiteri amplifika fuq il-konstatazzjonijiet tieghu[26] -

"Kien ittiehed il-kejl fil-post in kwistjoni u hrigna plan ta' dak li hemm fil-post. L-istruzzjonijiet li nghatajt mill-klijent kien biex wara li nara kif inhu l-post naghmel paragun ta' dak li hemm fil-post mal-permessi li harget il-MEPA fir-rigward ta' dan il-post…Tirizulta diskrepanza bejn dak li nbena u bejn dak li effettivament jinsab kopert fil-permess, skont PB/651/87/149/79, kien hemm terrazzin fuq in-naha ta' wara li kellu jkun ta' daqs 7.9 metri, b'5.7 metri u bitha fuq wara daqs 7.9 metri b'3.1 metri. Nikkonferma mill-konstatazzjonijiet li ghamilt jien…li fil-kaz tat-terrazzin dak li suppost huwa terrazzin mhux l-ebda terrazzin ghax inbena kollu. Filwaqt li l-bitha ghandha kejl ta' 3.1 metri b'1.8 metres. Nikkoregi dak li rregistrat il-Qorti il-fond kellu jkun ta' 3.1 metri u sar ta' 1.8 metres. Ghalhekk fil-bitha hemm bini aktar milli suppost.

Saret ukoll gallarija fil-livell tal-flat u wiesa' 1.2 metres. Gallarija li mhux suppost hemm u ghandha tul ta'…. 7.8 metres…..Jien mir-ricerka li ghamilt irrizultali li ma kienx hemm sanctioning application sal-21 ta' Marzu 2012. Is-site qieghda ODZ, outside development zone. Mistoqsi mill-Qorti jekk dak li mhux skont il-permess jistax jigi sanat nghid li le teknikament peress li s-sit qieghda f'ODZ. Skont il-ligi anything li jinsab kontra mhux skont il-permess

---

[25] Fol 10 et seq
[26] Fol 82

f'area ODZ l-ewwel trid tigi eliminate. Imbaghad tista' ssir applikazzjoni biex taghmel dik il-haga li qeghda hemmhekk illegalment. Nikkonferma li rrizultali li skont applikazzjoni 2005/09 kienet saret talba biex isir sanctioning ta' rregolaritajiet simili bhala dak tal-kaz odjern fl-appartament sottostanti ghal dak tal-klijenti tieghi. Mir-ricerka li ghamilt irrizultali li t-talba ghas-sanctioning kienet giet rifjutata....Nikkonferma li l-appartament in kwistjoni ghandu kejl superficjali ta'...176 metri kwadri ta' built up area. Dan ifisser li qatt ma jista' jigi issanzjonat ghax f'ODZ il-maximum li jigi zviluppat huwa kejl superficjali ta' 150 metri kwadri. Dan skont il-policy guidelines tal-2007."

Ferm il-premess, il-punt krucjali li jehtieg jigi determinat sabiex tirnexxi l-azzjoni attrici huwa li l-konvenut kien konsapevoli ta' dawn l-illegalitajiet u nonostante dan, b'qerq u frodi pproceda biex ibiegh din il-proprjeta' lill-atturi u **zamm dan il-fatt mistur minnhom.**

L-artikolu 974 tal-Kap 16 jghid hekk –

"Jekk il-kunsens ikun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'egħmil doluż, ma jkunx jiswa."

L-artikolu 981 tal-Kodici Civili jghid hekk –

"(1) L-egħmil doluż huwa motiv ta' nullità tal-ftehim, meta l-inganni magħmulin minn waħda mill-partijiet ikunu tali illi mingħajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta.

(2) L-egħmil doluż ma jistax ikun preżunt, imma għandu jiġi ppruvat."

Kif inghad fil-kawza **George Portelli vs Ivan John Felice deciz fit-28 ta' Lulju 2004**[27] –

"Biex il-qerq jolqot il-kunsens tal-parti f'kuntratt u jhassar is-siwi tal-istess kunsens, jehtieg li (a) jithaddmu mezzi jew atti qarrieqa; (b) li jkunu jihom infushom gravi (c) b'mod li jkunu determinanti ghan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet, u (d), fuq kollox, li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-ohra. Biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' dehen ordinarju ma jaghrafx li jkun gie mqarraq u jkun ghemil li jmur lil hinn minn ftahir ezagerat dwar xi kwalita' tal-oggett tan-negozju, u li kieku ma kienx ghal dak il-qerq, kieku ma kienx jidhol fin-negozju in kwestjoni."

Fil-kaz **Rita Camilleri et vs Marco Gaffarena et deciz fis-26 ta' Mejju 2017**[28] il-Qorti qalet li -

"Ikun utli li l-ewwel jigu traccati certu insenjamenti in materja ta' ghemil doluz jew qarrieqi. Il-qerq huwa stat ta' zball li fih taqa' l-persuna minhabba l-agir doluz ta' haddiehor. Il-ligi taghna tipprovdi (artikolu 981(2) tal-Kodici Civili) li ghemil doluz ma jistax ikun prezunt izda jrid jigi ppruvat. Fil-kaz tal-qerq, l-izball huwa pprovokat u kkagunat mill-agir doluz tal-kontro-parti. Kif jghid Giorgi ("Teoria delle Obbligazioni", Volume IV, Libro II, Part II, p. 46):

"il dolo è una forma speciale di errore avente per carattere proprio di essere cagionato dalla mala fede dell'altro contraente."

*Fil-kawza fl-ismijiet **Reverendu Sacerdot Don Francesco Zammit et v. Avukat Dottor Anthony Farrugia et** deciza fil-31 ta' Marzu 1 967 minn din il-Qorti inghad:*

27

28 Rik Gur 137/10

"… id-dolo jikkonsisti fir-rieda hazina ta' wiehed mill-kontraenti li topera permezz ta' qerq ('raggiri') biex tiddevja r-rieda tal-iehor billi tipprovoka zball ('errore'). Infatti, ikkonsidrat min-naha tad-deceptor, id-dolo hu raggir waqt li, kkonsidrat min-naha tad-deceptus, hu zball. Il-ligi, li diga' tikkontempla l-izball bhala vizzju tal-kunsens ghar-rasu, thares f'dan il-kaz aktar il-boghod lejn il-kawza tieghu u twassal ghall-annulament tal-kuntratt anki meta l-izball ma jkunx guridikament sufficjenti biex wahdu igib ghan-nullita".

Inoltre l-ingann irid ikun il-kawza determinati li ta lok ghal ftehim li ghaqqad in-negozju bejn il-kontraenti u jrid ikun imwettaq minn wahda mill-partijiet ghall-kuntratt. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, tal-5 ta' Ottubru, 2005, fil-kawza flismijiet ***Maria Pace et v. Carmelo Grima et*** *inghad:*

"Il-ligi taghna tfisser illi: "L-eghmil doluz huwa motiv ta' nullita' tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mil-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kienitx tikkuntratta. L-eghmil doluz ma jistax ikun prezunt imma ghandu jigi pruvat." Skond id-dottrina, sabiex jista' jinghad li jezisti dan id-dolo iridu jikkonkorru erba' kundizzjonijiet, u cioe':

"(i) intenzione di nuocere: A costituire il dolo nel senso di macchinazione o raggiro non basta la coscienza di nuocere, ma si richiede la volonta' diretta a nuocere;
"(ii) gravita' dei raggiri o artifizi fraudolenti: gli artifizi e i raggiri debbono essere di tal natura, da fare impressione sopra una persona sensata;
"(iii) il dolo deve essere causa del contratto, u cioe' quando i raggiri usati da uno dei contraenti sono stati tali, che l'altro senza di essi non avrebbe contrattato;

"(iv) i raggiri dolosi debbono essere stata opera dell'altro contrente."

Kompla jinghad hekk fil-kaz **Fenix Real Estate Ltd vs Nazzareno sive Reno Fenech deciz fil-15 ta' Mejju, 2017**[29] **-**

*"Issa biex jigi stabbilit u pruvat il-qerq trid issir il-prova illi l-parti l-ohra uzat scienter raggiri frawdolenti u artifizji li kienu gravi (**Josephine Galea et vs AIC Walter Caruana Montaldo**, PA, 1 6/12/1970). Fiha ntqal illi "d-dolo jirnexxi meta ma jhallix lill-vittma zmien u hsieb biex jirresisti, anzi jnehhi minn mohhu l-icken idea li hemm bzonn ta' resistenza u garanzija iktar minn dik prestata mill-persuna tal-kontraent l-iehor u tal-fiducja riposta fih".*

*Dan jattalja mal-hsieb traccjat fis-sentenza **Giovanni Farrugia Gay -vs Emmanuele Farrugia Gay**, PA, 3/05/1921 fejn jinghad li "occorre un elemento specifico costuito dalle false rappresentazioni, degli artifizi fraudolenti, dello inganno, usati come mezzi per raggirare la scarsa intelligenza dell' altro contraente".*

*Kif jghid il-**Baudry**, "nel valutare i fatti che lo costituiscono, dobbiamo chiederci se la persona che ha acconsentito fosse piu` o meno intelligente, se date le circostanze fosse piu` o meno facile ingannarla".*

Dan ma jistax hlief ifisser illi mhux kwalsiasi ingann ta' kontraent wiehed ghad-dannu tal-iehor jammonta ghad-dolo rikjest mil-ligi.

*Inoltre fis-sentenza "**E. Sciberras vs Nobbli N. Zimmermann Barbaro**" (A.K. 13 ta' Frar 1946 – Vol, XXXIIC.ii.223) il-Qorti ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:*

29 Rik Gur 846/15

"Illi, kif josserva l-Baudry, l-annullabilita' ta' kuntratt bazata fuq ghemil doluz tissuponi wkoll l-izball li waqa' fih il-kontraent li jaghmel l-istanza ta' l-annullament minhabba l-ghemil doluz ta' l-iehor; imma b'din id-differenza, illi mentri l-izball, bhala motiv per se' indipendentement mill-ghemil doluz, hemm bzonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-haga, invece l-izball effett tal-ghemil doluz ma hemmx bzonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-haga (ara loc. Cit. Pg 160, para 117). L-istess jghid il-Laurent (Principi Dto.Civ. Vol.XV.p.463 para.522) bil-kliem '…… il dolo e' sufficiente anche quando l'errore che dal medesimo risulta non e' sostanziale".

"Illi kif josserva l-Laurent (loc.cit.para 524) 'ogni vizio del consensio e' individuale e deve esere valutato dal punto di vista della persona che contratta. Il magistrato deve mettersi al posto di quella per determinare l'influenza che i fraudolenti raggiri hanno potuto esercitare sull'animo di lui…'.L-istess ighid il-Planiol "Dol civil et dol criminal" no.37,pag.571, u l-Baudrey, oc.cit.para.103, bil-kliem:- 'Per conseguenza, nel valutare i fatti che lo costituiscono, dobbiamo chiederci se la persona che ha acconsentito fosse piu' o meno intelligente, se date le circostanze fosse piu' o meno facile ingannarla'."

"Illi r-ricerka jekk l-ghemil doluz kienx kif, ghall-finijiet ta' din l-azzjoni, hemm bzonn li jkun, jigifieri determinanti, hija wahda ta' fatt, li ghandha tigi meqjusa fic-cirkustanzi partikolari ta' kull kaz. Id-distinzjoni antika bejn ghemil doluz 'causam dans contractui' u ghemil doluz 'incidens in contractum' hija ormai skartata in vista tal-lokazzjoni tal-ligi. Il-Laurent jikkritikaha (loc.cit.para. 523, pg 464). Ir-Ricci hu ferm car fuq dan il-punt, u fil-kumment tieghu ghall-artikolu korrispondenti tal-Kodici Taljan, li hu identiku ghal dak Malti, jghid hekk:- 'Perche' il dolo produca la nullita' del contratto deve esere tale che senza di esso non avrebbe avuto luogo il contratto. Questo criterio, adottato dal nostro legislatore ha bandito dal diritto patrio le sottili distinzioni che la scuola

faceva tra dolo positivo e negativo, tra dolo principale e incidente. Al giudice chiamato ad applicare l'articolo 1115 poco deve interessare se il dolo siasi posto in essere con atti positivio negativi, se esso abbia avuto luogo prima di iniziare le trattative del contratto durante il corso delle medesime, o se l'inganno sia caduto su cio' che e' principale, ovvero su quello che e' accessorio; una sola indagine esso e' chiamato a fare, e questa consiste nel vedere se, ove dolo non vi fosse stato, la parte ingannata avrebbe oppur no conchiuso il contratto……".

Applikati dawn il-principji il-Qorti tghaddi biex tezamina il-fatti fid-dawl ta' l-insenjamenti hemm stabbiliti.

1. L-atturi raw ir-reklam tal-fond fuq gazzetta lokali[30] u ghamlu kuntatt mal-konvenut;

2. Huma **marru aktar minn darba biex jaraw il-fond qabel ma xtrawh**. Ma jirrizultax li huma rcevew xi pressjoni biex jixtru l-post, anzi jidher li huma thajru wara li raw li kien *value for money*. **Wara** l-konvenju, u **qabel ma ffirma l-kuntratt**, l-atturi hadu perit fuq il-post izda din l-ispezzjoni kienet limitata biss ghall-istima. L-attur xehed hekk[31] –

"Jekk m'inix sejjer zball kien wara li ffirmajna l-konvenju li jien hadt perit habib tieghi, Kevin R.Abela. Ra l-post u ghogbu. Tani anke stima tal-prezz. Qalli hawnhekk ghandek valur ta; bejn wiehed u iehor ta' 70,000 lira Maltin. Jien ghidt jaqbilli li nixtrieh il-post meta tqis il-prezz li ftehmt ma' Brian Grima ta' Lm57,500."

[30] Fol 62 xhieda Mariosa Bonavia
[31] Fol 65

Huma ppersistew bix-xiri tal-post minkejja li sussegwentement intalbu jhallsu prezz oghla minn dak maqbul fuq il-konvenju.

Kien biss snin wara li gie ffirmat il-kuntratt li l-atturi ghamlu ricerki –

"Jien wara l-bejgh ghamilt ricerki minn jeddi. Dan kien hafna snin wara li xtrajna l-post."[32]

L-attrici Mariosa Bonavia qalet li[33] –

"Kien George Muscat li kien responsabbli ghal dak li kellu jsir ghal bicca tal-konvenju. Jien ma qghadtx infittex fuq permessi. L-affarijiet kienu f'idejn George. Lanqas kont naf x'ghandek taghmel."

Hija stqarret ukoll li meta hadet lill-perit Joe Briffa *"dan kien fl-istadju li nivverifikaw li kollox huwa sewwa.* ***Il-kuntratt kien diga' sar***[34]*. F'affarijiet ta' bini jien ma nifhimx.* ***Il-perit kien qalli trid taghmel sanctioning***[35]*."*

Anzi l-attrici Bonavia ammettiet li filwaqt li huma kienu ghamlu certu verifiki ma' perit fir-rigward ta' proprjeta' ohra, ma sarx l-istess fir-rigward tal-proprjeta' in kwistjoni[36]–

"Konna rajna post iehor go Hal Lija. Post zghir. Kien gie Mr Joe Briffa, kien ghamel xi ricerki, ried xi flus u hallastu. Ta' Hal Lija Briffa kien qalli ara ma tmurx tmissha. Sfortunatament fit-tieni kaz kien iddecieda Gorg li ser jiehu

---

[32] Fol 95 – xhieda ta' George Xuereb
[33] Fol 61
[34] Tipa grassa b'enfasi tal-Qorti
[35] **Enfasi tal-Qorti** a fol 61
[36] Fol 62

hsieb hu l-affarijiet li hemm bzonn li jsiru imma rriizulta li ma ghamel l-ebda verifiki ma' Perit biex jara li kollox kien f'postu."

Dan kollu jwassal lill-Qorti ghall-fehma illi l-atturi sempliciment raw il-fond, ghogobhom u xtrawh. Kellhom ampja opportunita' li qabel ma jidhlu ghal dan il-ftehim jaghmlu l-verifiki kollha necessarji, inkluz dwar permessi tal-bini. Haga li evidentement m'ghamlux hlief wara numru ta' snin wara l-kuntratt. Ma jfissirx ghalhekk li dak li m'ghamlux huma, meta kien fl-interess taghhom li jaghmluh, issa jippretendu li jitfghuh fuq il-konvenut u addirittura jattribwulu l-qerq u l-frodi. Fil-fatt ir-raggiri msemmija fil-gurisprudenza suriferita hija mankanti da parti tal-konvenut, ma ngabet ebda prova ta' l-atturi ta' hekk. Tant li ghalkemm huwa minnu li fil-kuntratt in kwistjoni tat-28 ta' Lulju 2006 il-konvenut bhala venditur iggarantixxa *"l-bejgh skont il-ligi[37]"*, izda dan ma jfissirx awtomatikament li dak li rrizulta snin wara dwar il-permessi awtomatikament jittimbra lill-konvenut b'agir doluz kif jallegaw l-atturi. Kif intwera fil-gurisprudenza citata, sabiex jimmanifesta ruhu l-agir doluz konsistenti f'qerq u frodi, li fuqhom hija bazata l-azzjoni attrici, trid fl-ewwel lok tirrizulta **l-intenzjoni tal-konvenut li jqarraq u jiffroda lill-atturi**, haga li fil-fehma tal-Qorti ma rrizultat minn imkien.

Anzi mix-xhieda jirrizulta li l-konvenut kien xtara dan il-fond biex jghix fih bhala residenza matrimonjali, kif fil-fatt gara u l-unika raguni ghalfejn bieghu kienet is-separazzjoni minn ma' martu. Infatti l-konvenut xehed li wara li ssepara minn ma martu[38] -

"...gejt f'sitwazzjoni li nbiegh il-post ghax il-partner il-gdida tieghi riedet post li hu taghha. Kien ghalhekk li jien kont poggejt il-flat ghall-bejgh. Kont naf sensal, certu John Gauci, li kien ghamel riklam fuq il-gazzetta u kien hemm illi

[37] Klawsola 2
[38] Fol 88

Mariosa Bonavia u George Muscat kienu thajru sabiex jixtru l-appartament tieghi."

Imkien mill-provi ma rrizulta li f'xi hin il-konvenut sar jaf li kien hemm xi problema bil-permessi tal-bini li jirrigwardaw il-fond in kwistjoni u zamm dan il-fatt mistur b'mod qarrieqi u frawdolenti mill-atturi. Huwa xehed hekk[39] -

"Jien mort, ghogobni l-post, tani t-taghrif u xtrajt.....Qabel ma xtrajt ma qghadtx naghmel verifiki dwar permessi, ma kontx tkellimt ma' Perit biex jaghmilli verifiki jew jara l-post. Jien mort nghix f'dan il-post tant kemm ghogobni. Jien isseparajt minn mal-mara ghalhekk il-post kellu jinbiegh u din kienet l-unika raguni ghalfejn jien bighejt il-post."

L-atturi jidhru ben konsapevoli ta' din l-assenza ta' prova diretta tal-qerq u l-frodi tant li fl-argumenti finali taghhom waqt it-trattazzjoni tal-kaz jippruvaw jippuntaw lejn certi cirkustanzi li sehhew u li fil-fehma taghhom jirriflettu l-animu allegatament qarrieqi tal-konvenut u cioe':

i. Il-fatt li hu siefer circa sentejn wara li sar il-bejgh[40] u li ma kienx facilment rintraccabbli. Izda dan ma jixhet ebda dawl fuq il-piz tal-prova li kellhom igibu l-atturi. Il-konvenut xehed li huwa siefer ghal ragunijiet ta' xoghol[41] - raguni plawsibbli li ma tistax wahedha tqanqal xi suspett fil-konfront tal-istess konvenut wisq anqas tipprova l-animu frawdalenti fil-konfront tieghu.

ii. L-atturi jsemmu wkoll il-fatt li klawsola partikolari li kienet fil-kuntratt t'akkwist tal-konvenut ma tnizzlitx fil-kuntratt ta' kompro-vendita in kwistjoni.

---

[39] Fol 160 et seq
[40] Fol 161
[41] Fol 161

Ir-referenza hija ghal klawsola 6 tal-kuntratt tad-9 ta' Gunju 1997[42]. Il-Qorti tqis li dan huwa minnu izda ghal darb ohra dan ma jwassalx ghall-konvinciment li din l-omissjoni tirraviza l-qerq ghal fini tal-mertu ta' din il-kawza. Dwar dan il-konvenut xehed hekk[43]-

"Meta kien qed jinqara l-kuntratt minn Nutar Pierre Falzon ma kontx indunajt li l-klawsola numru 6 tal-kuntratt li bih xtrajt jien kienet thalliet barra. Nghid illi jiena m'inix persuna teknika u hallejt f'idejn in-Nutar. In-Nutar Falzon ma kienx gibidli l-attenzjoni li kien hemm klawsola daqshekk importanti li kienet thalliet barra. Li kieku kont naf b'dana kollu kont ninsisti li l-klawsola tidhol."

Bhala fatt pero' irrizulta mill-provi li l-atturi kienu jafu b'dan is-saqaf li hu tal-injam. L-attrici xehdet hekk[44] –

"Meta kont mort nara l-post kont dort il-kmamar u rajtu das-saqaf tal-injam kulur abjad. Ghandi niftakar li tlajna fuq il-bejt u Gorg qalli tirfisx fuq dik il-parti ghax jibqa' niezel bik."

Dan l-gharfien tal-atturi gie anke konfermat mis-sensar John Gauci. Huwa qal hekk[45] -

"Jien lil atturi ghidtilhom li l-kamra tas-sodda ghandha saqaf tal-injam, l-ewwel darba li hadthom jaraw il-post."

Madankollu, l-atturi ghazlu li ma jaghtux kaz dan il-problema u xorta xtraw il-fond. Mela l-impatt tan-nuqqas ta' nkluzjoni ta' din il-klawsola xorta ma

[42] Fol 73 Dok AA3
[43] Fol 88
[44] Fol 97
[45] Fol 102 et seq

twassalx biex jigi sodisfatt il-grad tal-prova rikjest mill-atturi sabiex jintlaqghu it-talbiet taghhom fir-rigward tal-qerq u l-frodi.

iii. L-atturi jsemmu wkoll li mix-xhieda li rrizultat mir-rapprezentanti tal-Bank li xehdu f'dawn il-proceduri hareg li l-konvenut kellu ipoteka mal-Bank li qatt ma kienet tnehhiet u li kien biss mill-provi li hargu waqt din il-kawza li hareg dan il-fatt u li finalment imbaghad spiccat tnehhiet. L-atturi juzaw dan l-argument biex jippruvaw jixhtu dawl fuq l-allegat *"animu"* tal-konvenut izda fil-fehma tal-Qorti din il-prova hi totalment irrelevanti ghall-fini tal-kaz tal-lum. Fil-fatt li hu relevanti hawn huwa kif minn ricerki li suppost saru l-atturi ma gewx avzati b'din is-sigurta' pezanti fuq il-propjeta' li kienu bi hsiebhom jixtru u kif din baqghet hekk inkombenti nonostante lil bank kreditur kien gie ben soddisfat fil-pretensjoni *(loan)* tieghu. Il-Qorti terga ghal darba'ohra isib lilha nnifisha f'sitwazzjoni ta' kritika ghal-xoghol xejn professjonali maghmul minn nutar inkarigat bil-pubblikazjoni ta' l-att tal-kompro-vendita meta qabel dan kellu jara u jezamina r-ricerki koncernanti l-propjeta' ntiza ghat-trasferiment[46].

Maghdud ma dana kollu nghad ukoll fid-decizzjoni fl-ismijiet ***G. Germani Mifsud et nomine –vs– Chierico F. Bonnici",*** *Appell Kummercjali, 4 ta' Gunju 1910 illi-:*

> "*... e` mestiere osservare che ogni uomo savio e prudente, prima di fare una promessa, deve prendere le necessarie cautele esatte dal proprio interesse, e se egli non le ha prese, la legge non gli deve ne` protezione ne` difesa... se non e` state impiegata una scaltrezza ed un artifizio riprovato all'onore per cui anche un uomo accorto sarebbe caduto nel laccio tesogli, il tribunale non puo` ascoltare la voce di colui che non puo` la slealta` altrui senza gettare sopra se*

[46] Dejjem jekk dan ma jigiex hekk ezentat.

stesso la taccia di spensierato ed imprudente, quando la sua cieca ed incompatibile fi ucia poteva molto facilmente essere istruita".

Maghmula dawn l-osservazzjonijiet kollha, l-unika konkluzjoni li tista' tasal ghaliha l-Qorti hija dik li l-ewwel talba tal-atturi ghal dikjarazzjoni li l-kunsens taghhom fl-iffirmar tal-kuntratt tat-28 ta' Lulju 2006 kien vizzjat minhabba frodi u qerq da parti tal-konvenut, ma gietx pruvata. Fic-cirkustanzi ma hemm ebda lok li l-Qorti tezamina l-bqija tat-talbiet attrici peress li dawn huma konsegwenzjali ghal din it-talba.

Ghall-istess ragunijiet sejra tintlaqa' l-eccezzjoni numru 9 tal-konvenut.

Ferm il-premess pero' u in vista tal-osservazzjonijiet suesposti, xorta ma rrizultatx il-prova li l-atturi kienu personalment konsapevoli tal-fatt li l-fond in kwistjoni ma kienx mibni skont il-permessi tal-bini relattivi u wisq inqas kien hemm xi accettazzjoni taghhom ghal tali fatt. Zgur ghalhekk li l-eccezzjoni numru 8 tal-konvenut fil-mertu xorta ma hijiex ser tintlaqa'.

Jinghad finalment li l-Qorti mhiex ser tiehu konjizzjoni tal-eccezzjoni numru 7 tal-konvenut peress li din hija marbuta mal-bqija tat-talbiet tal-atturi li f'dan l-istadju mhumhiex ser jigu kunsidrati ghar-ragunijiet imsemmija.

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

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, it-tielet u r-raba eccezzjoni preliminari tal-konvenut peress li dawn gew sorvolati fil-kors tal-proceduri;

2. Tichad it-tieni, l-hames u s-sitt eccezzjoni preliminari tal-konvenut;

3. Tichad l-ewwel talba tal-atturi u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet l-ohra enumerati minn 2 sa 9 peress li dawn huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba;

4. Tilqa' d-disa' eccezzjoni tal-konvenut fil-mertu izda tichad it-tmien eccezzjoni tieghu ghax mhix pruvata u tastjeni milli tiehu konjizzjoni tas-seba' eccezzjoni fil-mertu peress li din hija marbuta mas-sitt talba tal-atturi;

5. Peress li mhux l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut gew milqugha l-ispejjez tal-kawza jinqasmu hekk: 4/5 jithallsu mill-atturi u 1/5 jithallsu mill-konvenut.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Kristie Xuereb
Dep. Reg.