PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Jannar, 2022

Rikors Maħluf Nru: 1078/2010/CFS

JOSEPH SAMMUT U MARIA STELLA SAMMUT

VS.

JOHANNA ADRIANA FENECH DEKKERS

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-ewwel talba tal-atturi, wara li l-atti kienu reġgħu ntbagħtu lura lil din il-qorti, b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ottubru, 2021;

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-**25 ta' Ottubru, 2010**, l-atturi fissru li b'kuntratt tal-24 ta' Awwissu, 2005 huma kienu xtraw mingħand il-konvenuta qatgħa art bil-kejl ta' 337 metru kwadru. L-atturi jsostnu li wara li kienu xtraw din l-art, huma ntebħu li l-kejl attwali tal-art kien ta' 313.2 metru kwadru u mhux ta' 337 metru kwadru, kif indikat fil-kuntratt;

3. Bħala riżultat ta' dan il-fatt, l-atturi jgħidu li ġarrbu danni għaliex ġew li ħallsu għal xi ħaġa li ma ħadux. Minħabba f'hekk, huma talbu lil din il-qorti sabiex:

«1. Tiddikjara illi l-art mibjugħa ġiet mibjugħa b'kejl anqas minn dak miftiehem u l-intimata hija responsabbli għal-lanjanzi;

2. Tiddikjara l-intimata responsabbli għad-danni kkaġunati mil-lanzjanzi;

3. Tikkundanna lill-intimata tħallas lill-atturi dik is-somma li tkun talvolta likwidata bħala danni sofferti mill-atturi kawża tal-lanjanzi;

4. Tordna lill-intimata tħallas dawn id-danni hekk likwidati.

BI-ispejjeż kontra I-intimata inklużi dawk tal-ittri uffiċjali hawn fuq imsemmija, tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1383/2010 u li hija inġunta għas-subizzjoni.»

4. Il-konvenuta ppreżentat risposta maħlufa fis-**<u>6 ta' Jannar, 2011</u>** u fiha ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

«(i) Illi in linea preliminari u fl-ewwel lok, kunjom I-esponenti huwa "Fenech Dekkers" u mhux "Fenech Deckers" kif indikat fir-rikors promotur u għalhekk għandha ssir il-korrezzjoni neċessarja sabiex I-okkju jkun jirrifletti I-isem korrett tal-esponenti;

(ii) IIli in linea preliminari u fit-tieni lok, it-taiba tal-atturi kif proposta hija legalment insostenibbli u ġuridikament improponibbli peress illi jekk jirriżulta li hemm xi fondatezza fit-talba tagħhom, huma kellhom semmai jitolbu wieħed mir-rimedji appożitament kontemplati fl-artikolu 1400 u/jew fl-artikolu 1402 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iii) IIIi in linea preliminari u fit-tielet lok, kull azzjoni fil-konfront tal-esponenti ddekadiet bl-għeluq ta' sentejn mid-data tal-kuntratt li sar fl-24 ta' Awwissu 2005 a tenur tal-artikolu 1407 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iv) Illi dejjem bla preġudizzju għas-suespost, u in linea preliminari, I-azzjoni attriċi hija wkoll inammissibli u bħala tali għandha tiġi miċħuda, stante li filwaqt li I-premessi tar-rikors ġuramentat jidher li huma impostati fuq allegazzjonijiet li I-immobbli de quo kienet nieqsa minn kwalità pattwita, it-talbiet attriċi ma jinkwadrawx irwieħhom fir-rimedji speċifiċi disponibbli ai termini tal-artikolu 1390 tal-Kodiċi Ċivili;

(v) Illi dejjem b'mod preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti teċċepixxi l-lis alibi pendens ai termini tal-artikolu 792 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta stante li kif ser jiġi ppruvat diġà tressqet kawża oħra fuq l-istess oġġett quddiem fl-ismijiet Carmelo sive Charles Scerri et vs Joseph Sammut et" u li ġġib in-numru 224/2006/RCP, f'liema kawża l-esponenti hija kjamata fil-kawża u għalhekk għandha l-vesti ta' konvenuta, liema kawża tinstab differita għall-preżentata u ħalfa tar-rapport tal-Perit Legali għat-13 ta' Jannar 2011 peress li ġja instemgħu l-provi kollha u għad fadal li jirralata l-Perit Legali maħtur mill-Qorti;

(vi) Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, u fil-mertu, it-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu respinti;

(vii) Illi biss b'referenza għal dak li jingħad fil-paragrafu ħamsa (5) tar-rikors, il-pjanta annessa mal-kuntratt datat 24 ta' Awwissu 2005 in atti tan-Nutar Mario Buġeja bejn l-atturi u l-esponenti, juri biċ-ċar li l-art hija mxattra minn wara;

(viii) Illi inoltre l-art inbiegħet mill-esponenti lill-atturi Sammut bil-kondizzjoni "as seen and accepted by the purchasers" li kellhom aċċess liberu għall-art qabel ma nxtrat minnhom u li kienu saħansitra kejluha wkoll;

(ix) Illi inoltre l-art mibjugħa kienet ta' corpus determinat u limitat, u bil-kuntratt surriferit l-esponenti biegħet dak kollu li da parti tagħha hija kienet akkwistat bil-kuntratt tat-8 ta' Ġunju 1990 meta xtrat mingħand Carmelo Paċe;

(x) Illi l-esponenti għalhekk mhijiex responsabbli għal ebda danni allegatament sofferti mill-atturi;

(xi) Illi fi kwalunkwe każ, dawn l-allegati danni għandhom jiġu pruvati;

(xii) Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.»

5. B'digriet mogħti waqt is-seduta tas-**<u>7 ta' Frar, 2011</u>**, il-qorti ordnat korrezzjoni fl-okkju tal-kawża biex il-kunjom tal-konvenuta '*Deckers'* jiġi jaqra '*Dekkers'* (ara paġna 30 tal-atti);

6. B'nota ppreżentata fl-24 ta' Novembru, 2015 (ara paġna 405 tal-atti), l-atturi ddikjaraw li l-azzjoni tagħhom kienet imsejsa fuq l-**artikolu 1390 tal-Kap 16 tal-**

Liġijiet ta' Malta, miżżewġa flimkien mal-**artikoli 993** u **1125 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. L-**artikolu 1390** jitkellem dwar bejgħ ta' ħwejjeġ li ma jkunux skont il-kwalità miftiehma, l-**artikolu 993** jitkellem dwar il-prinċipju li l-kuntratti jridu jitwettqu b'rieda tajba u l-**artikolu 1125** jitkellem dwar il-prinċipju li min ma jwettaqx obbligazzjoni kif maqbula għandu jwieġeb għad-danni;

7. B'sentenza mogħtija fil-**<u>21 ta' Marzu, 2016</u>**, din il-qorti b'Imħallef differenti, laqgħet ir-raba' eċċezzjoni tal-konvenuta dwar is-siwi tal-azzjoni attriċi u b'hekk għaddiet biex tiċħad it-talbiet tagħhom. Fir-raġunament tagħha, il-qorti qalet li l-azzjoni attriċi ma setgħetx tissokta 'l quddiem għaliex ir-rimedji li l-atturi talbu fir-rikors maħluf tagħhom mhumiex rimedji li jistgħu jintalbu f'azzjoni mibdija taħt l-**artikolu 1390 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

8. L-atturi appellaw minn din id-deċiżjoni u b'sentenza mogħtija fil-**<u>21 ta' Ottubru, 2021</u>**, il-Qorti tal-Appell irriformat is-sentenza appellata billi ċaħdet ir-raba' eċċezzjoni safejn din kienet tolqot l-ewwel talba tal-atturi sabiex jiġi dikjarat li huma xtraw art b'kejl inqas minn dak imsemmi fil-kuntratt, iżda kkonfermat is-siwi tar-raba' eċċezzjoni u żammitha fis-seħħ safejn din kienet tolqot it-tliet talbiet l-oħra dwar l-għoti u l-kundanna tal-ħlas tad-danni, kif imfissra fir-rikors maħluf;

9. B'hekk, l-atti tal-kawża reġgħu ntbagħtu lura lil din il-qorti, kif issa impoġġija, sabiex din tiddeċiedi l-ewwel talba tal-atturi, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti li baqgħu ma ġewx deċiżi;

10. B'digriet kamerali mogħti fit-**<u>12 ta' Novembru, 2021</u>**, din il-qorti appuntat il-kawża għall-21 ta' Jannar, 2022. Dakinhar il-partijiet kollha għamlu s-sottomissjonijiet tal-għeluq tagħhom u l-kawża tħalliet għas-sentenza fuq kollox għal-lum;

Fatti

11. B'kuntratt tat-8 ta' Ġunju, 1990, Johanna Adriana Fenech Dekkers u l-mejjet

Adrian Fenech kienu xtraw Villa Nikola u l-art ta' magħha bil-kejl ta' 337 metru kwadru (ara paġni 195 sa sa 198 tal-atti);

12. Ħmistax-il sena wara, b'kuntratt magħmul fil-21 ta' Awwissu, 2005 (ara paġni 4 sa 7 tal-atti tal-kawża), l-atturi Joseph u Maria Stella Sammut xtraw bil-prezz ta' Lm240,000 mingħand Johanna Adriana Fenech Dekkers u Adrian Fenech:

> *«(a) the semi detached villa, with annexed garage, officially numbered five (5), named Nikola, Triq in·Naħal, Naxxar, including its airspace, as subject to sixty eight malta liri seventy five cents (Lm68.75c0) annual and perpetual groundrent; and*
>
> *(b) the adjacent plot of land to the above mentioned property, having an area of circa three hundred and thirty seven square metres (337m2), subject to the annual and perpetual groundrent of forty malta liri (Lm40), otherwise free and unencumbered and bounded from the North West by said Triq in·Naħal, north east by the above mentioned villa, on the South East by property of the Quattromani Family or the successors in title, with all its rights and appurtenances.»*

13. Il-villa u l-art biswit tagħha ġew indikati b'lewn blu u aħdar fuq pjanta li ġiet mehmuża mal-kuntratt (ara paġna 8 tal-atti). Skont din il-pjanta, il-villa u l-art kellhom sura regolari. Din il-villa u qatgħa art kienu wkoll reġistrati mar-Reġistru tal-Artijiet permezz ta' żewġ ċertifikati bin-numri 070704 002 u 070 704 001;

14. Wara dan il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, l-atturi ddeċidew li jaqsmu l-villa u l-art mixtrija minnhom fi tliet plottijiet separati (ara l-affidavit ta' Joseph Sammut f'paġna 70 tal-atti);

15. B'kuntratt tat-30 ta' Diċembru, 2005, l-atturi Joseph u Maria Stella Sammut biegħu wieħed minn dan il-plott, bil-kejl ta' 205 metru kwadru, lil Carmelo u Carmen Scerri (ara paġni 103 sa 105 tal-atti tal-kawża);

16. L-attur Joseph Sammut jistqarr fl-affidavit tiegħu (ara paġna 71 tal-atti) li għall-

ħabta ta' nofs Frar tas-sena 2006, waqt li kien qiegħed ineħħi xi siġar u jagħmel xi tindif fl-art inkwistjoni, huwa intebaħ li l-ħajt tal-plott li kien biegħ lil Carmel Scerri, «*kien angolat u mhux karta bum mal-faċċata*.» Huwa jgħid li kien kellem lil Adrian Fenech dwar dan il-fatt, iżda dan tal-aħħar kien qallu li ma jista' jagħmillu xejn, ladarba sar il-kuntratt;

17. Wara li saru jafu mill-attur, li huma akkwistaw art imxattra b'kejl ta' 11% inqas minn dak indikat lilhom fil-kuntratt tagħhom, Carmelo u Carmen Scerri fetħu kawża bin-numru **224/2006/RCP** fis-17 ta' Marzu, 2006 kontra Joseph u Maria Stella Sammut;

18. Minħabba l-ftuħ ta' din il-kawża, fis-27 ta' Marzu, 2006, l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lil Adrian Fenech u lil Johanna Adriana Fenech Dekkers (ara paġna 19 tal-atti), li permezz tagħha żammewhom responsabbli għad-danni minħabba li l-atturi qalu li l-art mibjugħa lilhom bil-kuntratt tal-24 ta' Awwissu, 2005, kien fiha 25 metru kwadru inqas minn dak imsemmi fil-kuntratt. Għalhekk l-atturi talbuhom biex huma jersqu għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' dawn id-danni;

19. L-affarijiet iżda baqgħu ma ċċaqalqux. Għalhekk l-atturi l-ewwel bagħtu żewġ ittri uffiċjali oħra, waħda fit-13 ta' Marzu, 2008 (ara paġna 19 tal-atti) u oħra fid-9 ta' Marzu, 2010 (ara paġna 20 tal-atti). Imbagħad l-atturi fetħu din il-kawża fil-25 ta' Ottubru, 2010;

20. Sadattant, fil-kawża numru **224/2006/RCP**, il-qorti ħatret lil Perit Mario Cassar bħala espert tekniku tagħha u dan ħejja *survey sheet* li kienu juri li l-art biswit il-villa, li kienu xtraw Joseph u Maria Stella Sammut bil-kuntratt tal-21 ta' Awwissu, 2005, kellha kejl superfiċjali ta' 313.2 metru kwadru u mhux ta' 337 metru kwadru (ara paġna 173 tal-atti tal-kawża);

21. Sentejn wara, fis-26 ta' Ġunju, 2012, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża ***Carmelo sive Charles Scerri et v. Joseph Sammut et*** **(Rik. 224/2006/RCP)** (ara

paġni 37 sa 63 tal-atti tal-kawża) u sabet li Carmelo u Carmen Scerri tabilħaqq kienu xtraw art mingħand Joseph u Maria Stella Sammut b'kejl superfiċali li huwa inqas minn dak imsemmi fil-kuntratt tal-akkwist tagħhom tat-30 ta' Diċembru, 2005. Din is-sentenza ma ġietx appellata;

22. Wara li nqatgħet din il-kawża, Carmelo u Carmen Scerri fetħu t-tieni kawża kontra Joseph u Maria Stella Sammut, bin-numru ta' riferenza **1038/2012AF**, fejn fiha huma talbu li jitħassar il-kuntratt tat-30 ta' Diċembru, 2005 u li jitħallsu għad-danni li ġarrbu. Din il-kawża ***Carmelo Scerri et v. Joseph Sammut et*** inqatgħet kontra l-miżżewġin Scerri, b'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Jannar, 2015, wara li dik il-qorti laqgħet l-eċċezzjoni ta' Joseph u Maria Stella Sammut, li l-kawża tagħhom ma saritx fi żmien sentejn minn meta sar il-kuntratt skont l-**artikolu 1407(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

23. Din is-sentenza ġiet appellata iżda l-appell ġie ċedut;

Konsiderazzjonijiet

24. Skont ir-rinviju tal-Qorti tal-Appell magħmul bis-sentenza tal-21 ta' Ottubru, 2021, dak li trid tiddeċiedi din il-qorti f'din is-sentenza huma l-ewwel talba tal-atturi u l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti, minbarra r-raba' waħda;

25. Bl-**<u>ewwel talba tagħhom</u>**, l-atturi qegħdin ifittxu għal dikjarazzjoni minn din il-qorti li tgħid li l-konvenuta biegħetilhom art b'kejl li huwa anqas minn dak indikat fil-kuntratt tal-24 ta' Awwissu, 2005. L-atturi b'nota ppreżentata minnhom fl-24 ta' Novembru, 2015 (ara paġna 405 tal-atti), sejsu din it-talba tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-**artikolu 1390 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, li kif ingħad aktar kmieni, titkellem dwar l-azzjoni li għandu xerrej meta bejjiegħ inewwillu oġġett li ma jkunx tal-kwalità miftiehma;

26. Il-konvenuta laqgħet għal din il-kawża b'għadd ta' eċċezzjonijiet, li wħud minnhom huma ta' sura preliminari u oħrajn li jolqtu l-qalba tal-kwistjoni;

27. Il-qorti sejra tibda billi l-ewwel tqis l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-konvenuta, għaliex jekk issib li mqar waħda minnhom hija tajba, il-kawża tieqaf hemm, bla ħtieġa li wieħed joqgħod jidħol biex jindirizza l-mertu;

28. Fl-**ewwel eċċezzjoni** tagħha, il-konvenuta indikat li kunjomha huwa Fenech Dekkers u mhux Fenech Deckers, kif indikat b'mod ħażin fl-okkju tar-rikors maħluf. Għalhekk hija talbet biex isiru t-tiswijiet meħtieġa fir-rikors maħluf;

29. Din il-korrezzjoni fil-fatt saret waqt is-seduta tas-7 ta' Jannar, 2011 (ara paġna 30 tal-atti). Jiġi b'hekk, li dak li ntalab fl-eċċezzjoni ġie mwettaq u għalhekk il-qorti m'għandhiex għalfejn tqisha aktar;

30. Hekk ukoll il-qorti mhijiex ħa tqis it-**tieni eċċezzjoni** tal-konvenuta dwar in-nullità tal-azzjoni attriċi minħabba r-rimedji magħżula mill-atturi;

31. Bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-21 ta' Ottubru, 2021, ġew miċħuda t-tieni, it-tielet u r-raba' talba tal-atturi, sewwasew minħabba li r-rimedji mitluba f'dawn it-tliet talbiet ma setgħux jintrabtu mat-tip ta' azzjoni magħżula mill-atturi;

32. Billi f'din is-sentenza, ma huma ħa jiġu deċiżi l-ebda rimedji li għandhom jingħataw lill-atturi f'każ li jseħħilhom jippruvaw l-ewwel talba tagħhom, it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta ġiet li tilfet l-iskop u l-ħtieġa tagħha. Għalhekk il-qorti qiegħda tastjeni milli tqis din l-eċċezzjoni;

33. Il-qorti sejra tgħaddi issa biex tqis it-**tielet eċċezzjoni** tal-konvenuta. F'din l-eċċezzjoni, il-konvenuta qiegħda tgħid li l-qorti ma tistax tisma' l-kawża għaliex din ma saritx fi żmien sentejn mid-data tal-kuntratt tal-24 ta' Awwissu, 2005 skont l-**artikolu 1407 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

34. L-**artikolu 1407(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** msemmi mill-konvenuta jaqra hekk:

> *«L-azzjoni li tmiss lill-bejjiegħ għaż-żjieda tal-prezz, u dik li tmiss lix-xerrej għat-tnaqqis tal-prezz jew biex jerġa' lura mill-kuntratt, tintilef egħluq sentejn minn dak in-nhar tal-kuntratt.»*

35. Bħala daħla, tajjeb li jingħad li dan it-terminu ta' sentejn huwa wieħed ġenerali li jgħodd għall-azzjonijiet kollha li jaqgħu taħt is-**Sub-Titolu IV § I** ta' **Titolu VI** ta' **Taqsima II** tat-**Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili** msejjaħ '***Fuq il-Kunsinna***'. Ifisser dan, li t-terminu ta' sentejn imsemmi fl-**artikolu 1407(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħodd kemm f'każ ta' azzjoni taħt l-**artikolu 1390 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** dwar ħwejjeġ mibjugħa li ma jkunux skont il-kwalità miftiehma, kif ukoll għall-azzjoni taħt l-**artikolu 1402 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** dwar bejgħ li ma jkunx skont il-kejl miftiehem;

36. F'dan il-każ, m'hemmx dubju li l-ilment tal-atturi dwar il-kejl tal-art mixtri minnhom mingħand il-konvenuta ma tressaqx fi żmien sentejn minn meta huma daħlu fil-kuntratt. Kemm hu hekk, il-kuntratt sar fl-24 ta' Awwissu, 2005 u din il-kawża saret ħames snin wara, fil-25 ta' Ottubru, 2010;

37. Madankollu, l-atturi qabel fetħu l-kawża ppreżentaw tliet ittri uffiċjali, fis-27 ta' Marzu, 2006, fit-13 ta' Marzu, 2008 u fid-9 ta' Marzu, 2010 (ara paġna 20 tal-atti). Il-mistoqsija li tqum għalhekk hija jekk iż-żmien ta' sentejn imsemmi fl-**artikolu 1407(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** ġiex miksur minħabba l-preżentata ta' dawn l-ittri uffiċjali;

38. Il-konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha (ara paġna 435 tal-atti) qalet li dan it-terminu ta' sentejn għandu jitqies bħala wieħed ta' dekadenza u għalhekk is-sentejn jibqgħu mexjin lil hemm minn kull ittra uffiċjali li setgħet inbagħatet. Min-naħa tagħhom, l-atturi ma semmew xejn dwar din l-eċċezzjoni, la fin-nota ta'

sottomissjonijiet tagħhom u lanqas waqt it-trattazzjoni finali miżmuma fil-21 ta' Jannar, 2022. Anzi interessanti li jingħad, li l-atturi nqdew sewwasew bit-terminu tas-sentejn imsemmi fl-**artikolu 1407(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** biex għelbu l-kawża li Carmelo u Carmen Scerri fetħu kontra tagħhom bin-numru ta' riferenza **1038/2012AF** dwar l-istess problema marbuta mal-kejl tal-plott. Fis-sentenza ***Carmelo sive Charles Scerri et v. Joseph Sammut et*** mogħtija fl-20 ta' Jannar, 2015, il-Prim'Awla tal-Qorti ddeċidiet li t-terminu ta' sentejn imsemmi fl-**artikolu 1407(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu jitqies bħala wieħed ta' dekadenza u għalhekk ma setax jinkiser b'ittra uffiċjali;

39. Il-kwistjoni mela hija jekk it-terminu ta' sentejn imsemmi fl-**artikolu 1407(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** għandux jitqies bħala wieħed ta' preskrizzjoni jew inkella wieħed ta' dekadenza;

40. Dwar id-distinzjoni bejn terminu ta' dekadenza u ta' preskrizzjoni, wieħed mistieden jaqra paġni 264 sa 272 tal-***Alfabett tal-Kodiċi Ċivili Volum D*** maħruġ mill-**Imħallef Emeritus Philip Sciberras**, fejn wieħed jista' jsib ġabra ġmielha ta' siltiet meħuda minn sentenzi mogħtija mal-medda ta' snin dwar id-differenza bejn dawn iż-żewġ kunċetti;

41. Fil-qosor, għad li kemm it-terminu ta' dekadenza u kif ukoll it-terminu ta' preskrizzjoni għandhom il-poter li jitfu u joħonqu azzjoni legali meħuda quddiem il-qrati, id-differenza ewlenija bejn dawn iż-żewġ termini huwa li filwaqt li fil-każ ta' terminu ta' dekadenza ż-żmien imsemmi fil-liġi ma jistax jiġi mtawwal jew imġedded wara l-għeluq tiegħu, mill-banda 'l oħra fil-każ ta' żmien ta' preskrizzjoni, it-terminu li fih għandha titressaq azzjoni ġudizzjarja skont il-liġi jista' jiġi mtawwal wara l-għeluq tiegħu, jekk jirriżultaw iċ-ċirkostanzi ta' interruzzjoni jew ta' sospensjoni li jissemmew espressament fil-liġi;

42. Ġeneralment biex wieħed jagħraf jekk terminu huwiex ta' dekadenza jew ta' preskrizzjoni, wieħed irid iħares lejn kif il-leġislatur jiddeskrivi dak it-terminu fit-test

tal-liġi. Jekk il-liġi tuża' l-kelma preskrizzjoni jew kliem ieħor li jitnisslu minn din il-kelma, allura wieħed jifhem li dak it-terminu huwa regolat bil-prinċipji li jsawwru l-istitut tal-preskrizzjoni; jekk min-naħa 'l oħra l-liġi ma tużax il-kelma preskrizzjoni jew kliem oħra li jitnisslu minn din il-kelma, allura dak it-terminu jitqies bħala wieħed ta' dekadenza (ara *inter alia* ***Giuseppe Sammut v. Notaro Edoardo Pellegrini Petit*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Jannar, 1920, ***Sacerdote Don Pio Gauci et v. Onorevole James A. Galizia, C.B.E., ne***. deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Frar, 1936, ***Doris Giordimaina v. Oxford Mobbli Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Marzu, 2008, ***Mario Pickard v. Grace Anderson*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Novembru, 2011 u ***Peter Sammut v. Sullivan Maritime Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Marzu, 2014);

43. Dan meqjus, il-qorti jkollha tistqarr li l-mod ta' kif inhu miktub l-**artikolu 1407 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jħalliha ftit bejn ħalltejn dwar jekk it-terminu tas-sentejn għandux jitqies bħala wieħed ta' dekadenza jew wieħed ta' preskrizzjoni;

44. Jidher li din l-inċertezza fil-kitba tal-liġi ġiet imaqjma wkoll mill-awturi. Kemm hu hekk, il-**Professur V. Caruana Galizia**, f'paġna 553 tan-***Notes on Contract of Sale***, kif emendati mill-**Professur J.A. Ganado**, jgħid dan:

> «*The actions for the increase of the price belonging to the seller, and for reduction or for receding from the contract belonging to the purchaser, must be excericised within two years from the contract (Section 1457)* (illum artikolu 1407). *This term runs against absentees, and also against interdicted persons, minors and married women when they claim under a purchaser or seller with regard to whom the running of prescription is not suspended.* ***<u>It is debated whether it is the case of a prescription of an action or a forfeiture of a right</u>****. The Italian Civil Code adds after the corresponding article the words "under the sanction of forfeiting the respective rights", which are taken to mean that it is a case of a forfeiture of rights: this is also the opinion prevailing amongst French Commentators (****Planiol et Ripert, Vol. X, p. 256****).»*

45. Illi d-diffikultà li tara l-qorti fl-**artikolu 1407 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, tinsab

imsejsa fuq il-fatt li għalkemm dan l-artikolu jinsab deskritt fin-nota marġinali tiegħu bħala «*preskrizzjoni tal-azzjoni*» u minkejja wkoll li fit-test tal-**artikolu 1407(2)** insibu wkoll il-kliem «*iż-żmien tal-preskrizzjoni*», madankollu meta wieħed jaqra u jifli kif imiss l-artikolu tal-liġi kollu kemm hu, wieħed dlonk jista' jintebaħ li ż-żmien imsemmi f'dan l-artikolu fih karatteristiċi li huma aktar marbuta mat-termini ta' dekadenza milli ma' dawk li huma marbuta ma' termini ta' preskrizzjoni;

46. Ibda biex, fl-**artikolu 1407(1)**, il-leġislatur għażel il-kliem, «*l-azzjoni .... li tmiss lix-xerrej ...* ***tintilef*** *egħluq sentejn minn dak in-nhar tal-kuntratt*». Il-kelma «*tintilef*» hija aktar sinonima maż-żmien ta' dekadenza milli maż-żmien ta' preskrizzjoni;

47. Iżda l-aktar ħaġa li tispikka f'għajnejn il-qorti, li fl-aħħar mill-aħħar tipperswadiha biex tgħid li t-terminu ta' sentejn imsemmi fl-**artikolu 1407** mhuwiex regolat bil-prinċipji normali tal-interruzzjoni u tas-sospensjoni tal-preskrizzjoni, joħroġ mill-fatt li fl-**artikolu 1407(2)** hemm imniżżel li t-terminu ta' sentejn għandu jitqies ukoll li jimxi kontra l-assenti, l-interdetti, in-nisa miżżewġa u l-minuri, kemm-il darba l-jedd ta' dawn il-persuni jkun ġej minn bejjiegħ jew xerrej li kontra tiegħu l-mixi taż-żmien tal-preskrizzjoni ma jiġix sospiż;

48. Il-qorti qed tifhem li l-leġislatur ried jagħmilha ċara hawnhekk li għalkemm huwa kien qiegħed jirreferi għaż-żmien ta' sentejn fl-**artikolu 1407** bħala wieħed ta' preskrizzjoni, madankollu huwa ma riedx jorbot dan iż-żmien bir-regoli ġenerali tal-interruzzjoni u tas-sospensjoni tal-preskrizzjoni li nsibu fit-**Titolu XXV ta' Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili**;

49. Tajjeb li jiġi mfakkar li skont l-**artikolu 2116 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta,** id-dispożizzjonijiet tat-**Titolu XXV** fuq imsemmi, fejn insibu wkoll id-dispożizzjonijiet dwar il-ksur u s-sospensjoni tal-preskrizzjoni, **jgħoddu f'kull każ li għalih ma jkunx ipprovdut xort'oħra f'partijiet oħra ta' dan il-Kodiċi jew f'liġijiet oħra**;

50. Sewwasew f'dan il-każ, il-qorti temmen bi sħiħ li fl-**artikolu 1407**, il-leġislatur ried li

ż-żmien ta' preskrizzjoni ta' sentejn jiġi regolat b'mod differenti minn kif jinsab provdut fit-**Titolu XXV**, li huwa applikabbli b'mod ġenerali għat-termini ta' preskrizzjoni. Li kieku ma kienx hekk, il-leġislatur la kien juża' l-kelma '*tintilef*' fl-**artikolu 1407(1)** u lanqas ma kien joħloq regola differenti fl-**artikolu 1407(2)** dwar is-sospensjoni tal-preskrizzjoni *vis-à-vis* assenti, interdetti, nisa miżżewġa u minuri;

51. Għalhekk fuq l-interpretazzjoni tagħha tal-**artikolu 1407**, din il-qorti bit-tħaddim ukoll tal-**artikolu 2116** qiegħda tasal għall-fehma li ż-żmien ta' preskrizzjoni ta' sentejn imsemmi fl-**artikolu 1407** mhuwiex regolat bil-prinċipji ordinarji tal-interruzzjoni u tas-sopensjoni tal-preskrizzjoni li nsibu fl-**artikoli 2122** sa **2136 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** iżda huwa regolat biss b'dak li hemm imniżżel fl-**artikolu 1407**;

52. Il-leġislatur ma qalx sempliċement li l-azzjoni hija preskritta fi żmien sentejn iżda ħass li kellu jkun kategoriku billi jgħid li l-azzjoni għandha tintilef f'għeluq sentejn. Terġa' u tgħid, tant kemm il-leġislatur ried li t-terminu ta' sentejn ikun wieħed perentorju, li huwa stabilixxa li dak it-terminu għandu jimxi wkoll kontra assenti, interdetti, nisa miżżewġa u minuri. B'dan il-mod, il-leġislatur ried li jassoġġetta dan it-terminu ta' preskrizzjoni għar-regoli *ad hoc*;

53. Ifisser għalhekk, li t-terminu ta' sentejn fl-**artikolu 1407** għandu jitqies bħala wieħed ta' natura perentorja li jiskadi minnufih malli jgħaddu s-sentejn minn meta jkun sar il-kuntratt ta' bejgħ;

54. Fuq kollox, din l-interpretazzjoni tal-qorti li t-terminu ta' sentejn imsemmi fl-**artikolu 1407** għandu jitqies bħala terminu perentorju li ma jistax jiġi mtawwal, tinsab imsaħħa wkoll mill-parti l-kbira tas-sentenzi li ngħataw mill-qrati tagħna dwar dan is-suġġett fl-aħħar ċentinarju (ara pereżempju ***Carmelo Manġion pro et noe v. Alfonso Maria Galea nomine*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ġunju, 1921, ***John Cassar v. Francesco Saverio Vella*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Jannar, 1967, ***Alfred Delia v. Joseph Fenech*** deċiża mill-Prim'Awla

tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Frar, 1979, ***Emanuel Borg v. John Xuereb*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar, 1989, ***Noel Curmi et v. Dottor Joseph Ellis et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar, 2004, ***Joseph Zarb et v. Mira Motors Sales Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Diċembru, 2005 u ***Carmelo sive Charles Scerri et v. Joseph Sammut et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Jannar, 2015);

55. F'dawn iċ-ċirkostanzi, għalhekk ladarba l-qorti qiegħda tikkonkludi li t-terminu ta' sentejn huwa wieħed perentorju, dan iż-żmien ma setax jinkiser jew jittawwal permezz tal-ittri uffiċjali li l-atturi ppreżentaw fis-27 ta' Marzu, 2006, fit-13 ta' Marzu, 2008 u fid-9 ta' Marzu, 2010. Skont l-**artikolu 1407(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, biex l-azzjoni tal-atturi setgħet tissokta 'l quddiem, din kellha titressaq sa mhux aktar tard minn sentejn minn meta huma daħlu fil-kuntratt tal-24 ta' Awwissu, 2005;

56. Din l-azzjoni tagħhom però saret ħames snin wara, jiġifieri fil-25 ta' Ottubru, 2010 u għalhekk din il-qorti tinsab imxekkla bil-liġi li tieħu kont tagħha. Dan iġib bħala konsegwenza l-ilqugħ tat-tielet eċċezzjoni tal-konvenuta u għaċ-ċaħda tal-ewwel talba tal-atturi;

57. La qed tintlaqa' l-eċċezzjoni li l-kawża ma saritx fiż-żmien li suppost kellha ssir, il-kawża tieqaf hawn;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

i. **<u>Tastjeni</u>** milli tqis l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuta għaliex il-korrezzjoni fl-okkju tal-kawża saret waqt il-mixi tal-kawża;

ii. **<u>Tastjeni</u>** milli tqis it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuta ladarba din tolqot biss l-aħħar tliet talbiet attriċi, li lkoll ġew miċħuda b'sentenza finali mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-21 ta' Ottubru, 2021; u

iii. **<u>Tilqa'</u>** t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuta u b'hekk **<u>tiċħad</u>** l-ewwel talba tal-atturi għaliex din il-kawża ma saritx fiż-żmien li jrid l-**artikolu 1407(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**

<u>Tordna</u> li l-ispejjeż tal-kawża kif deċiżi mill-Qorti tal-Appell bis-sentenza tal-21 ta' Ottubru, 2021 jibqgħu l-istess, filwaqt li l-bqija tal-ispejjeż, magħdudin magħhom dawk marbuta mal-ittri uffiċjali u l-mandat ta' inibizzjoni numru 1383/2010, għandhom jitħallsu kollha kemm huma mill-atturi Joseph u Maria Stella Sammut bħala l-parti telliefa.

____

Christian Falzon Scerri
Imħallef

____

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur