QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023

Numru 20

Rikors numru 634/13/1 MH

Joseph u Irene konjugi Grech;
Aldo u Rodiann Sciberras;
Christinu u Anna Zahra;
Maria Concetta Zammit; u
b'digriet tad-19 ta' Settembru 2022 stante l-mewt ta' Joseph Grech l-atti ġew trasfużi f'isem l-eredi wliedu Dyllan Grech, Kurstan Grech u Macdess Grech

v.

Nikka Developments Company Limited (C19319) u Jason Gatt

<u>Preliminari:</u>

1. L-atturi, li lkoll għandhom proprjetajiet f'St. Mary Street u f'Ivy Street ġewwa Ħad-Dingli, fl-2011 irriżultalhom li parti mill-art li fuqha nbnew il-proprjetajiet rispettivi tagħhom kienet tal-Gvern ta' Malta u mhux tal-

vendituri rispettivi li mingħandhom xtraw il-proprjetajiet (ċioè s-soċjetà konvenuta, u l-konvenut Gatt li kien da parti tiegħu xtara mingħand is-soċjetà konvenuta). Kienu l-atturi Grech li ndunaw bid-difett fit-titolu meta kienu għamlu konvenju biex ibiegħu l-proprjetà tagħhom lil terzi; jilmentaw li minħabba l-kwistjoni spiċċaw biex la setgħu jbiegħu l-proprjetà lil terzi, u lanqas ma setgħu jixtru l-appartament li riedu jixtru minfloku, liema appartament kienu laħqu għamlu xi spejjeż fih. Permezz ta' din l-azzjoni għalhekk l-atturi kollha talbu lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

(i) Tiddikjara li l-konvenuti jew min minnhom biegħulhom proprjetà li ma kinitx tappartjeni lilhom fl-intier tagħha;

(ii) Tiddikjara lill-konvenuti jew min minnhom responsabbli għad-danni;

(iii) Tillikwida d-danni;

(iv) Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom għall-ħlas tad-danni likwidati.

Bl-ispejjeż kif mitluba fir-rikors ġuramentat.

2. **Fil-mori tal-kawża, senjatament fit-3 ta' Diċembru 2014, is-soċjetà konvenuta akkwistat l-art mertu tal-kawża mingħand il-Kummissarju tal-Artijiet.**

3. **Permezz ta' sentenza mogħtija minnha fit-3 ta' Novembru 2017 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (*inter alia*) ddikjarat li l-azzjoni hija preskritta għall-finijiet tal-Art. 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili u astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tal-atturi.**

4. L-atturi ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fl-20 ta' Novembru 2017 interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tvarja s-sentenza appellata billi:

> ***"- tikkonfermaha f'dik il-parti fejn il-Qorti ċaħdet l-ewwel tliet eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenut Jason Gatt u l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta` Nikka Developments Co Ltd;***
>
> ***- tħassarha f'dik il-parti fejn laqgħet ir-raba' eċċezzjoni preliminari tal-konvenut Jason Gatt u t-tieni eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta` konvenuta u ddikjarat l-azzjoni attriċi preskritta ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tal-atturi u tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u lliberat lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż tal-kawża jkunu a karigu tal-atturi ħlief għall-eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti li ġew miċħuda, liema eċċezzjonijiet għandhom jagħmlu tajjeb għalihom kull wieħed mill-konvenuti rispettivi li ressquhom;***
>
> ***- tiċħad ir-raba' (4) eċċezzjoni preliminari tal-konvenut Jason Gatt u t-tieni (2) eċċezzjoni preliminari tas-soċjeta` konvenuta Nikka Developments Limited għar-raġunijiet hawn fuq esposti u tordna l-prosegwiment tal-kawża bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti".***

5. Għall-intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi

partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

"**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 Grech 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-effettiv 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** 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-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** 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;

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, 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 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.

<u>…omissis…</u>

Ikkunsidrat:

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

a. Waqt is-seduta tas-26 t'Ottubru 2016:

"Dr. Jason 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 gudizzjarji u biss fil-konfront ta' Joseph u Irene Grech id-danni minnhom inkorsi."

b. Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-istess atturi gie ddikjarat hekk –

"*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."

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

"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.

…omissis…

b. Eccezzjonijiet preliminari dwar il-preskrizzjoni

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 termini 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.

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;"

…omissis…

Elenkati dawn il-principji 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, huma qeghdin jibbazaw l-azzjoni taghhom fuq is-segwenti provvedimenti tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta:

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.

…omissis…

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

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

• 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 u l-ittra ufficjali li l-atturi Aldo u Rodianne konjugi Sciberras baghtu lil Jason Gatt fil-25 t'April 2013 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;

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".

Rikors tal-appell tal-atturi (20.11.2017):

6. L-atturi appellanti jħossuhom aggravati bil-fatt li l-Ewwel Qorti kkonkludidet li l-azzjoni kienet preskritta għall-finijiet tal-Art. 2156(f) tal-Kap 16. Ifakkru li kien ġie ddikjarat diversi drabi li l-mertu tal-kawża kien ġie eżawrit u li kien għad fadal biss li tingħata deċiżjoni dwar id-danni u l-ispejjeż ġudizzjarji. Jargumentaw:

(a) illi l-preskrizzjoni fuq is-saħħa tal-Art. 2156(f) tapplika sakemm il-kreditu ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku, u li allura mhux applikabbli għall-każ;

(b) illi saret rinunzja taċita tagħha (da parti tal-konvenut Jason Gatt għaliex fis-sitt eċċezzjoni tiegħu – b'mod konfliġġenti għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni - jgħid li l-atturi messhom ħadu l-prekawzjonijiet kollha qabel ma xtraw il-proprjetà, u da parti tas-soċjetà konvenuta għaliex fil-mori tal-kawża xtrat l-art mertu tal-vertenza);

(c) illi kien hemm rikonoxximent tad-dritt tal-atturi (bl-iffirmar tal-kuntratt li bih is-soċjetà konvenuta xtrat l-art).

Risposta tal-Appell tas-soċjetà konvenuta (06.12.2017):

7. Is-soċjetà konvenuta wieġbet biex tgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma. B'referenza għall-argument tal-atturi li l-Art. 2156(f) fejn il-kreditu jirriżulta minn att pubbliku, tenfasizza li l-atturi mhux qed jitolbu ħlas ta' xi debitu naxxenti minn att pubbliku iżda qed jitolbu ħlas ta' danni; kwantu għall-fatt li l-art in vertenza ġiet akkwistata fil-mori tal-kawża targumenta li dan ma jfissirx li b'xi mod irrikonoxxiet li kkawżat danni lill-atturi u li allura rrinunzjat għall-preskrizzjoni.

<u>Risposta tal-Appell tal-konvenut Jason Gatt (18.12.2017):</u>

8. Il-konvenut Jason Gatt ukoll wieġeb biex jgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma. Fl-ewwel lok jaċċenna għall-fatt li qatt ma saret nota ta' ċessjoni tal-mertu u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha *per forza* tikkonsidra anke l-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni. Fit-tieni lok isostni li s-sitt eċċezzjoni tiegħu mhix konfliġġenti mal-eċċezzjoni tiegħu tal-preskrizzjoni. Kwantu għall-applikabbilità tal-Art. 2156(f) jargumenta li l-allegati danni mhumiex emerġenti minn att pubbliku.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

9. Jgħidu sew l-atturi illi d-dikjarazzjoni magħmula mid-difensur tagħhom waqt is-smigħ tas-26 ta' Ottubru 2016 u anki fl-istess nota ta' sottomissjonijiet li biha ddikjaraw li l-mertu kien eżawriet stante li fil-mori tal-proċeduri l-konvenuti xtraw l-art inkwistjoni, jgħoddu bħala att li għalih jirreferi l-Artikolu 906(1) tal-Kap. 12. L-Ewwel Qorti kellha taċċetta tali ċessjoni li l-mertu hu ezawrit però ladarba ma kienx hemm ċessjoni sħiħa tat-talbiet kollha attriċi (ċioè dawk tad-danni u l-ispejjez baqgħu mhux ċeduti) l-Ewwel Qorti xorta kellha tistħarreġ is-siwi tal-eċċezzjonijiet li ma kienux milquta biċ-ċessjoni parzjali.

10. Għaldaqstant l-Ewwel Qorti kienet korretta meta bdiet billi tikkonsidra l-eċċezzjonijiet preliminari, inkluż l-eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni fit-termini tal-Art. 2156(f), li tifforma mertu ta' dan l-appell.

L-applikabbilità *o meno* tal-Art. 2156(f) għall-kawża odjerna:

11. L-atturi appellanti jargumentaw li l-Artikolu 2156(f) mhux applikabbli għall-każ odjern għaliex il-kreditu pretiż minnhom jirriżulta minn att pubbliku.

12. L-Artikolu 2156(f) fil-fatt jaqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"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****;"*

13. Huma jiċċitaw dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti rriteniet hekk:

> *"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."***

u jargumentaw li ladarba d-danni pretiżi minnhom jafu l-oriġini tagħhom minn att pubbliku (ċioè l-kuntratt ta' bejgħ fejn inbiegħet proprjetà li ma kinitx tal-venditur fl-intier tagħha) l-Ewwel Qorti ma kellhiex issib li l-Artikolu 2156(f) huwa applikabbli.

14. **Din il-Qorti ssib li għandhom raġun.**

15. Ta' rilevanza huwa l-insenjament ta' din il-Qorti[1] fis-sentenza mogħtija minnha fit-23 ta' Novembru 2020 fil-kawża fl-ismijiet "***Marcus Bonello v. Belmont Co. Ltd***" ***(23/01/JVC)*** fejn ġew ippreċiżati t-tliet tipi ta' azzjonijiet għad-danni kkontemplati mil-liġi għall-finijiet ta' preskrizzjoni:

> *"27. Illi għall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-liġi tagħraf tliet għamliet ta' azzjoni għad-danni, u jiġifieri: (a) azzjoni dwar ħsarat imnissla minn għemil li jikkostitwixxi reat, f'liema każ, iż-żmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-liġi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat; (b) azzjoni għall-ħsarat imnisslin minn delitt jew kważi-delitt (l-hekk msejħa culpa aquiliana), f'liema każ il-preskrizzjoni hija ta' sentejn (prinċipju rifless fl-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili); u (ċ) azzjoni għall-ħsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' obbligazzjoni li mhix imfissra f'att pubbliku, f'liema każ il-preskrizzjoni hija dik ta' ħames (5) snin[2]. Kieku l-obbligazzjoni tkun imfissra f'att pubbliku, jidher li l-preskrizzjoni tkun dik ta' tletin (30) sena[3]***,*** u dan għaliex iż-żmien preskrittiv dwar in-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali huwa dak relattiv għall-obbligazzjoni nnfisha[4];"*
>
> (sottolinejar ta' din il-Qorti)

[1] MCH/GCD/JRM.
[2] Ara pereżempju App. 27.4.1953 fil-kawża fl-ismijiet **Micallef noe v. Cassar** (Kollez. Vol. XXXVII.i.140).
[3] App. Ċiv. 11.12.1936 fil-kawża fl-ismijiet **Briffa v. Cassar Torreggiani** (Kollez. Vol. XXIX.i.806).
[4] P.A. 22.6.1935 fil-kawża fl-ismijiet **Fava v. Bonniċi** (Kollez. Vol. XXIX.ii.581).

16. Issir ukoll referenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti[5] fid-29 ta' Jannar 2016 fil-kawża fl-ismijiet "***Norbert McKeon et v. Emanuele Azzopardi et***" **(2614/98/MCH)** fejn ġie ritenut li l-Art. 2156(f) ma kienx applikabbli stante li d-danni pretiżi kienu naxxenti minn aġir bi ksur ta' kuntratt pubbliku.

> *"Issa, f'dan l-istadju tal-appell, il-konvenuti eccepew preskrizzjoni gdida, u cioe`, li l-azzjoni attrici hi preskritta skont l-Artikolu 2156(f) tal-istess Kodici Civili. Dan l-artikolu jimponi terminu ta' hames snin ghal kull kreditu mhux milqut bi preskrizzjoni iqsar. L-ewwel Qorti, fis-sentenza taghha ta' Gunju 2010 kienet iddecidiet li l-azzjoni attrici hija wahda li ddur madwar il-kuntratt ta' xiri u bejgh bejn il-partijiet, u mibnija fuq it-thassir tal-kuntratt minhabba l-vizzju tal-kunsens u fuq in-nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni kuntrattwali. L-obbligazzjoni tal-konvenuti li jaghmlu tajjeb ghad-danni, allura, "iddur madwar il-kuntratt" tal-25 ta' Mejju, 1993, li hu kuntratt pubbliku li bih l-atturi akkwistaw l-appartament in kwistjoni. L-Artikolu 2156(f), pero`, jeskludi mill-applikazzjoni tieghu meta l-hlas tal-kreditu jirrizulta minn att pubbliku, li jfisser illi meta d-dejn ikun rizultat ta' agir bi ksur ta' kuntratt pubbliku, il-preskrizzjoni applikabbli mhix dik kontemplata fl-artikolu 2156(f) indikat. Il-kawza* ***Stivala v. Colombo****, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Jannar, 1953, li ghaliha irriferew l-appellanti, mhux relevanti ghax dik is-sentenza titratta l-kaz ta' talba ta' hlas ta' kreditu naxxenti minn kuntratt li, pero`, ma kienx redatt b'mod pubbliku."*

17. Fir-risposta tal-appell tagħha s-soċjetà konvenuta targumenta illi l-atturi appellanti mhumiex qegħdin jitolbu ħlas ta' xi debitu li jirriżulta minn att pubbliku, fejn tgħid li f'tali każ kien ikollhom raġun isostnu li l-Art. 2156(f) mhux applikabbli. Tenfasizza li hawn si tratta unikament it-talba għall-ħlas ta' danni allegatament riżultanti minn fattur "anċillari" għall-

[5] SC/TM/JA.

kuntratti li saru bejn il-kontendenti. Dan l-argument tagħha però huwa infondat għall-aħħar għaliex huwa risaput li l-kelma "kreditu" fl-Art. 2156(f) jinkludi wkoll kreditu għall-ħlas ta' danni minħabba inadempiment kuntrattwali. Fil-fatt fis-sentenza mogħtija minnha fl-24 ta' Jannar 2018[6], fil-kawża fl-ismijiet "***George Falzon v. L-Assoċjazzjoni tat-Trasport Pubbliku***" **(387/10/JA)** il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fakkret li:

> *"Illi l-preskrizzjoni taħt artikolu 2156 (f) tolqot kull kreditu, ukoll meta l-kawża tiegħu tkun danni minhabba inadempiment kuntrattwali. Il-fatt illi l-kreditu huwa għal danni, ma jfissirx illi m'huwiex, appuntu, kreditu, u għalhekk l-azzjoni għall-ħlas tiegħu tintlaqat b'din il-preskrizzjoni sakemm, skont l-interpretazzjoni aċċettata fil-ġurisprudenza, ikun kreditu di dare u mhux di fare (ara "***Giovanni Saliba et vs Angelo Grech***", Qorti tal-Appell 7 ta' Frar 1949 [Vol. XXXIII-I-397]"; "***Lorenza Buttigieg et vs GioBatta Caruana***", Qorti tal-Appell 14 ta' Frar 1955 [Vol. XXXIX-I-101]".*

18. Ladarba qiegħed jirriżulta li l-Art. 2156(f) mhux applikabbli għall-kawża odjerna (kif argumentaw b'suċċess l-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom), isegwi li l-azzjoni mhix preskritta u għalhekk mhux il-każ li din il-Qorti tikkonsidra l-aggravji l-oħra tal-atturi.

Decide

19. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa' l-appell tal-atturi u konsegwentement qiegħda tvarja s-sentenza appellata billi:

[6] Ikkonfermata minn din il-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu 2022.

(i) Tikkonfermaha:

(a) fejn ġew miċħuda l-ewwel tliet eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenut Jason Gatt u l-ewwel eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà konvenuta (stante li tali parti tas-sentenza hija llum *res judicata*) u

(b) fejn ġie deċiż li l-ispejjeż relattivi għal tali eċċezzjonijiet għandhom jagħmlu tajjeb għalihom kull wieħed mill-konvenuti rispettivi li ressquhom;

(ii) Tħassarha fil-kumplament;

(iii) Tiċħad ir-raba' eċċezzjoni preliminari tal-konvenut Jason Gatt u t-tieni eċċezzjoni preliminari tas-soċjetà konvenuta u b'hekk <u>tiddikjara li l-kawża MHUX preskritta fit-termini tal-Art. 2156(f)</u> u tordna li l-ispejjeż relattivi għal tali eċċezzjonijiet għandhom jagħmlu tajjeb għalihom kull wieħed mill-konvenuti li ressquhom;

(iv) Tibgħat l-atti lura lill-Ewwel Qorti u tordna l-prosegwiment tal-kawża fir-rigward ta' dak li dwaru l-atturi ma rrinunzjawx għall-atti.

20. **L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-konvenuti appellati.**

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm