QORTI CIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 15 ta' Ottubru, 2024

Rikors Guramentat Nru: 820/2020 AF

Antonio Farrugia

Mario Farrugia

Geoffrey Farrugia

vs

Mary Bonnici

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti Antonio Farrugia, Mario Farrugia u Geoffrey Farrugia, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma lkoll ahwa tal-intimata, ulied il-mejtin Carmelo u Francesca Saveria Farrugia.

Fl-1 ta' Settembru 1978 fl-atti tan-Nutar George Cassar, hawn anness u mmarkata bhala Dok. A, il-genituri tal-ahwa Farrugia, ossia Carmelo u Francesca Saveria Farrugia, minn issa 'l quddiem imsejhin bhala t-testaturi, ghamlu testment unica charta fejn hallew lill-erba' uliedhom werrieta universali taghhom.

Kien sar testment iehor fl-20 ta' Gunju 1994 fl-atti tan-Nutar John Cachia Zammit, hawn anness u mmarkat bhala Dok. B, li permezz tieghu t-testaturi emendaw it-testment unica charta biex sempliciment izidu prelegat, bil-werrieta universali taghhom baqghu intatti.

Fit-13 ta' Settembru tal-2004, fl-atti tan-Nutar Mark Anthony Sammut, hawn anness u mmarkata bhala Dok. C, it-testaturi ittrasferrixxew lill-intimata n-nuda proprjetà tal-fond urban bin-numri civici ta' 52 u 54 fi Triq il-Bizzilla, Hal Ghaxaq, li jinsab mikri lil terzi b'kera annwali ta' Lm50, li ekwivalenti ghal €116.47 permezz ta' datio in solutuum.

Ghalkemm fit-testment unica charta gia msemmi tal-1978, u precizament fit-tielet artikolu it-testaturi kienu kitbu li ezentaw lill-uliedhom milli jregghu fil-massa ereditarja kull haga li tinghatalhom taht kwalsiasi titolu, dawn it-trasferimenti ma setghux isiru b'mod qarrieqi kif kien f'dan il-kaz u kif ser jigi ppruvat fil-proceduri odjerni.

It-testaturi kienu ddikjaraw li ma kellhomx flus likwidi sabiex ihallsu ghall-20 sena servigi lill-intimata, li kif gie dikjarat

minnhom stess fil-kuntratt surreferit ghal kuntratt ta' datio in solutuum pubblikat nhar it-13 ta' Settembru 2004 fl-atti tan-Nutar Mark Anthony Sammut, tali servigi kienu jammontaw ghal Lm2000.

Anke jekk semmai flus likwidi ma kienx hemm, l-intimata setghet tigi kumpensata ghas-servigi li wettqet meta kien jinfetah it-testment u jekk ma setghetx tinghata flus likwidi, kienet tiehu naqra iktar valur minn immobbli li kellhom it-testaturi mill-werrieta universali l-ohra.

L-atturi qatt ma kellhom oggezzjoni li ohtom jew zithom skond il-kaz tithallas ghas-servigi li hija pprestat lill-genituri jew nanniet taghhom.

Ghalhekk il-kuntratt li sar bejn it-testaturi u l-intimata sar bi hsieb qarrieqi ghall-ahhar, ghaliex zgur l-ammont dovut lill-intimata ma kellux jammonta daqs il-valur tal-proprjetà tal-fond urban illi gie donat lilha permezz tal-kuntratt surreferit.

It-testaturi fl-ewwel testment li ghamlu kienu ddikjaraw li huma la jafu jiktbu u jaqraw, b'hekk jidhol id-dubju jekk dawn kienux qed jifhmu kjarament ghal xhiex kienu qed jaqblu u jiffirmaw meta dawn trasferew il-proprjetà sovra citata lill-intimata.

Issir referenza ukoll ghall-fatt illi t-testaturi fiz-zmien li kienu ttrasferew il-proprjetà lill-intimata kienu zewg anzjani mdahhlin fiz-zmien u ghalhekk jitqajjem id-dubbju jekk mohhom kien san bizzejjed illi jaghrfu u jirrikonoxxu dak li kienu qed jaghmlu fiz-zmien li sar il-kuntratt.

Di più wahda mit-testaturi, Francesca Saveria Farrugia, kienet digà ilha ghal diversi snin tinghata kura gewwa dar residenzjali tal-anzjani qabel ma sar il-kuntratt mal-intimata.

In oltre kif jidher min-noti ta' Dr. Joseph Dimech tal-11 ta' Dicembru 2002 hawn anness u mmarkat bhala Dok. D, l-istess Francesca Saveria Farrugia giet iccertifikata illi hija ssofri mid-dimenzja. Ghalhekk huwa fattur dubbjuz wisq kif l-istess Francesca Saveria Farrugia kienet kapaci tidher fuq kuntratt

stante li kif ser jigi ppruvat waqt it-tratattazzjoni tal-kawza odjerna, din ma kienitx lucida bizzejjed fiz-zmien li saru l-kuntratt surreferit.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jridu r-rexessjoni tal-kuntratt datat 13 ta' Settembru 2004, u pubblikat fl-atti tan-Nutar Mark Anthony Sammut, hawn anness u mmarkata bhala Dok. C, li permezz tieghu t-testaturi ittrasferixxew lill-intimata n-nuda proprjetà tal-fond urban bin-numri civici ta' 52 u 54 fi Triq il-Bizzilla, Hal Ghaxaq.

Ir-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment u qieghed jigi precizat illi huma saru jafu bil-kontenut tal-kuntratt surreferit biss f'dawn l-ahhar xhur.

Minkejja li interpellata diversi drabi u anke permezz ta' ittra ufficcjali datata sabiex tersaq ghar-rexissjon tal-kuntratt surreferit u hija tithallas dak li huwa dovut lilha permezz ta' flus likwidi, l-intimata baqghet inadempjenti.

Ghalhekk kellha tigi ntavolata din il-kawza.

Ir-rikorrenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddeciedi illi l-kuntratt datat 13 ta' Settembru 2004, u pubblikat fl-atti tan-Nutar Mark Anthony Sammut, li permezz tieghu t-testaturi ittrasferixxew lill-intimata n-nuda prorpjetà tal-fond urban bin-numri civici ta 52 u 54 fi Triq il-Bizzilla, Hal Ghaxaq jigi ddikjarat null.

2. Tiddeciedi illi l-fond urban li gie trasferit lill-intimata, jerga lura fil-massa ereditarja u l-valur jinqasam bejn il-werrieta universali kollha.

Bl-ispejjez kontra l-intimata.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Mary Bonnici, li permezz tagħha ġie eċċepit illi:

Fl-ewwel lok, u in linea preliminari, jigi eccepit illi l-azzjoni u t-talbiet tal-atturi huma konfuzjonarji u dan stante li l-atturi naqsu milli jindikaw bi precizjoni fuq liema kawzali legali qeghdin isejsu t-talbiet taghhom u ghalhekk l-eccipjenti qeghda minn issa tirrizerva d-dritt li taghmel eccezzjonijiet ulterjuri wara li l-atturi jipprecizaw in-natura tal-azzjoni taghhom.

Fit-tieni lok, u dejjem in linea preliminari, din l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1222 jew l-Artikolu 1224 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan ghaliex l-atturi ilhom aktar minn hames snin jafu dawn dwar il-kuntratt de quo, mertu ta' dawn il-proceduri, minkejja li qed jghidu huma, u dan kif ser jigi indikat fil-mori tal-kawza.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, qieghed jigi ampjament kkontestat li l-kuntratt li sar bejn it-testaturi u l-eccipjenti Mary Bonnici sar bi hsieb qarrieqi u m'ghandu jidhol ebda dubju dwar il-veracità, x-xewqa u l-kunsens tat-testaturi meta ffirmaw dan l-istess kuntratt, u dan kif ser jigi ppruvat aktar il-quddiem.

Ulterjorment il-valuri attribwiti lill-fond 52, 54, Triq il-Bizzilla, Hal Ghaxaq fl-att li ghalih qed tintalab in-nullità huma veri u reali u kienu jirriflettu l-valuri gusti u reali fid-data tal-att, ossia fis-sena 2004, u dan tenut kont li din l-istess proprjetà kienet mikrija lil terzi ghal perjodu ta' ghoxrin sena li tiggedded awtomatikament ghal ghoxrin sena ohra, u dan ghas-somma ta' Lm50 ekwivalenti ghal €116.47 fis-sena (hekk kif jidher fil-kuntratti hawn annessi u mmarkati Dok. MB1 u MB2).

Jigi eccepit mill-konvenuta illi l-ammont ta' Lm2000, illum €4,658.75) jirrifletti ghoxrin sena servigi, liema servigi hija baqghet tippresta lill-genituri taghha sal-mewt taghhom u ghalhekk il-valur jissupera l-valur tal-proprjetajiet assenjati.

Ghalhekk it-talbiet tal-atturi huma infondati filf-att u fid-dritt u ghandhom jigu respinti fl-intier taghhom.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri ohra.

Bl-ispejjez, inkluzi dawn tal-ittra ufficcjali bin-numri 1050/2020, u interessi legali kollha kontra l-atturi, li hi minn issa ingunta in subizzjoni.

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Diċembru 2020 il-Qorti ħalliet il-kawża għall-provi dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.

Semgħet ix-xhieda.

Semgħet it-trattazzjoni finali.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din hija sentenza in parte limitatament dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni kif sollevata mill-intimata permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha.

Permezz ta' din il-kawża r-rikorrenti qegħdin ifittxu illi jiksbu dikjarazzjoni ta' nullità tal-kuntratt tat-13 ta' Settembru 2004 fl-atti tan-Nutar Mark Anthony Sammut u li konsegwentement il-proprjetà li permezz tal-imsemmi kuntratt ġiet mgħoddija favur l-intimata titreġġa lura sabiex tifforma parti mill-massa ereditarja li trid tinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti u l-intimata.

L-intimata laqgħet għall-azzjoni attriċi billi preliminarjament u fost l-oħrajn eċċepiet illi l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1222 jew l-Artikolu 1224 tal-Kapitolu 16.

Mill-provi jirriżulta li Carmelo u Francesca Saveria konjuġi Farrugia ddisponew mill-wirt tagħhom b'testment unica charta tal-1 ta' Settembru 1978 fl-atti tan-Nutar George Cassar

permezz ta' liema nnominaw lill-erba' uliedhom ossia lil Joseph, Carmelo, Mario u Antonio aħwa Farrugia f'ishma ndaqs bejniethom, bħala l-eredi universali ta' ġidhom kollu.

B'kuntratt tat-13 ta' Settembru 2004 fl-atti tan-Nutar Anthony Sammut it-testaturi trasferew il-fond ossia d-dar fl-indirizz 52 u 54 Triq il-Bizzilla, Ħal Għaxaq wara li:

> "*… ddikjaraw li binthom Mary Bonnici ilha għal dawn l-aħħar għoxrin (20) sena tirrendilhom serviġi u tipprestalhom kuri u assistenzi, li jammontaw għall-valur ta' elfejn lira (Lm2,000); u peress li d-debituri jixtiequ jħallsu lil din binthom għal dawn is-serviġi u kuri u assistenzi, iżda m'għandhomx flus likwidi biex jagħmlu dan, qegħdin allura jaddivjenu għal dan l-att odjern sabiex iħallsuha b'immobbli permezz ta' datio in solutum*."

Fil-fehma tar-rikorrenti dan il-kuntratt kien vizzjat minn qerq u għalhekk iridu li dan l-att jiġi dikjarat null sabiex il-fond mertu tal-kuntratt tat-13 ta' Settembru 2004 jiddaħħal lura fil-massa ereditarja biex jinqasam ugwalment bejn l-erba' aħwa.

L-intimata eċċepiet però li l-azzjoni attriċi hija preskritta għaliex għad li r-rikorrenti ilhom mis-sena 2009 jafu bil-kontenut tal-kuntratt tat-13 ta' Settembru 2004, huma stennew sas-sena 2020 sabiex jipproċedu b'kawża intiża li tattakka l-validità ta' dak il-kuntratt.

L-intimata xehdet illi fis-sena 2009 wara li miet Carmelo Farrugia u l-partijiet ġew sabiex jersqu għall-causa mortis rigwardanti l-wirt ta' missierhom, inqala' xi diżgwid bejn l-aħwa. Issoktat tgħid illi f'dak il-punt Antonio Farrugia mar għand avukat tal-fiduċja tiegħu sabiex jieħu parir legali u kien hemm li sar jaf bil-kontenut tal-kuntratt tat-13 ta' Settembru 2004. In korroborazzjoni ta' dan hija ppreżentat kopja tal-imsemmi kuntratt li miegħu hemm annessa *covering letter* datata 3 ta' Settembru 2009 ndirizzata lir-rikorrenti Anthony Farrugia. Din l-istess *covering letter* ġiet ukoll esebita in atti mir-rikorrenti stess flimkien ma' kopja tal-kuntratt tat-13 ta' Settembru 2004 li ġie esebit in atti flimkien mar-rikors promotur.

In oltre, l-intimata xehdet illi l-post mertu tal-kuntratt tat-13 ta' Settembru 2004 ġie mikri lil Anthony Farrugia u martu b'kuntratt tat-22 ta' Ottubru 1998 mill-ġenituri tal-partijiet stess. Tissokta tgħid illi il-kera kienet titħallas lil Carmelo Farrugia iżda wara l-mewt tiegħu l-kera bdiet titħallas lill-intimata sakemm inqala' l-inkwiet u l-kera bdiet tiġi depożitata l-Qorti.

Ir-rikorrenti Mario u Geoffrey aħwa Farrugia xehdu li kienu jafu li l-fond *de quo* kien tal-konvenuta. Jgħidu però li b'daqshekk ma jfissirx li kienu jafu x'kien jgħid il-kuntratt tat-13 ta' Settembru 2004.

Ir-rikorrenti l-Antonio Farrugia, in kontro-eżami xehed illi ftit wara li ġie nieqes missieru hu u martu marru jieħdu parir legali. Emanuela Farrugia xehdet hekk:

> "*Jien niddikjara illi Mary Bonnici qatt m'għadditilna kopja tal-kuntratt li juri illi hija b'xi mod kienet saret il-proprjetarja tal-fond illi konna nikru aħna. Aħna ottjenejna kopja tal-kuntratt ta' nhar it-tlettax ta' Settembru tas-sena 2004 fl-atti tan-Nutar Mark Anthony Sammut nhar it-3 ta' Settembru 2009*." (a fol. 91)

Kompliet tixhed hekk:

> "*Illi kien preċiżament fis-sena 2019 meta morna l-bank sabiex żewġi jkun jista' jiġbor sehemhu mill-wirt ta' missieru meta bdejna nissuspettaw illi hemm xi farsa fuq il-proprjeta' fejn konna qegħdin nikru. Kien min hemm illi bdejna nagħmlu riċerki sakemm irriżulta illi l-proprjeta' kienet ġiet imħollija lil oħt żewġi Mary Bonnici għal valur ta' elfejn lira Maltin*." (a fol. 91)

In kontro-eżami xehdet illi meta marru għand l-Avukat tal-fiduċja tagħhom fis-sena 2009 marru sabiex "*Il-kuntratt li morna nġibu kien dak tal-2004*." (a fol. 104)

Eżaminati l-provi kollha in atti, l-Qorti tqis bħala inverosimili li r-rikorrenti saru jafu bil-kontenut tal-kuntratt tat-13 ta' Settembru 2004 fis-sena 2019. Il-fatti juru li r-rikorrenti Antonio Farrugia

kien ben edott mill-fatti ġa fis-sena 2009 meta akkwista kopja tal-kuntratt tal-2004. Xehed ukoll Carmelo Farrugia li spjega li ma riedx ikun parti minn din il-kawża għar-raġuni li r-rikorrenti kien ilhom is-snin jafu li l-post kien tħalla lill-intimata. Il-Qorti ssibha diffiċli temmen li r-rikorrenti Mario u Geoffrey aħwa Farrugia kienu fil-għama u li r-rikorrenti ma tkellmux bejniethom dwar dak illi kien irriżulta mill-kuntratt tal-2004. Fuq kollox tqis ukoll illi Mario u Geoffrey aħwa Farrugia t-tnejn xehdu li kienu jafu li l-proprjetà kienet ingħatat lill-intimata. Fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi l-Qorti tqis illi r-rikorrenti ilhom familjari mal-kontenut tal-kuntratt tat-13 ta' Settembru 2004 sa mis-sena 2009.

Stabbilit dan imiss issa illi l-Qorti tgħaddi sabiex tittratta l-mertu tal-eċċezzjoni u tistabbilixxi jekk l-azzjoni attriċi tistax tingħad li hija preskritta ai termini tal-Artikolu 1222 jew 1224 tal-Kapitolu 16.

L-Artikolu 1222 jaqra hekk:

> *(1) Meta l-liġi f'xi każ partikolari ma tistabbilixxix żmien aqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball,għemil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni egħluq sentejn.*
>
> *(2) Dan igħodd ukoll għar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet mingħajr kawża, jew magħmulin fuq kawża falza.*

Din id-disposizzjoni tikkontempla preskrizzjoni qasira ta' sentejn li ai termini tal-Artikolu 1223(1) hija dekorribbli:

> *(1) Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jghodd biss, fil-kaz ta` vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispicca, u, fil-kaz ta` zball, ta` eghmil doluz, jew ta` kawza falza, minn dak in-nhar li jinkixef id-difett.*

Fis-sentenza fl-ismijiet John Richard Gimblett pro et noe vs M. & R. Holdings Limited et deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fit-8 ta' Jannar 2013, il-Qorti għamlet referenza għall-ġurisprudenza dwar din ix-xorta ta' preskrizzjoni. Ingħad hekk:

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 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, stat ta` mara mizzewga, interdizzjoni jew nuqqas ta` eta` u obbligazzjonijiet minghajr kawza jew b`kawza falza, tibda tiddekorri fil-kaz ta` zball, ghemil doluz u kawza falza, milljum li fih jinkixef id-difett. Din l-istess preskrizzjoni pero` mhix applikabbli fil-kazijiet ta` nullita` radikali; ghax in-nullita` radikali tirrendi l-obligazzjoni inezistenti, filwaqt illi fil-kazijiet l-ohra fuq imsemmija hu presuppost li l-obbligazzjoni tezisti. 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, haga li rriteniet il-Qorti ta` l-Appell l-appellanti certament ma ghamlux."

…

Din il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza deciza mill- Onor. Qorti ta` l-Appell fil-31 ta` Lulju 1996 fl-ismijiet Adrian sive Aad De Haan vs George Whelpdale et nomine fejn il-Qorti irriteniet li t-terminu ta` preskrizzjoni ta` l-azzjoni ma jistax jibda jiddekorri jekk mhux mill-mument illi l-persuna obbligata ingustament tigi a konjizzjoni ta` l-att abbusiv kommess fil-konfront taghha u li hemm ippregudikaha.

Din il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenza deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta` Mejju 1959 fl-ismijiet George Mallia vs Avukat Dr. Albert Ganado nomine fejn intqal :

"azzjoni biex kuntratt jigi annullat minhabba vizzju tal-kunsens b`errur jew ingann hija azzjoni ta` rexxissjoni ghax dik l-azzjoni tkun diretta biex il-kuntratt jigi annullat. U la darba jigi stabbilit li l-azzjoni hi ta` rexxissjoni, il-preskrizzjoni applikabbli ghaliha hija dik ta` sentejn, li jibdew jghaddu minn meta jinkixef id-difett".

Tajjeb ukoll illi f'dan il-kuntest issir referenza għall-Art 2137 tal-Kap. 16 li jipprovdi li *l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata.* Għall-finijiet tal-Art 2137, iż-żmien li fih l-azzjoni għandha tinbeda jiddependi minn ċirkostanzi oġġettivi, mhux minn x'jahseb il-konvenut.

L-impossibiltà li wiehed jaġixxi trid tkun impossibilità indipendenti mill-volontà tal-persuna, dovuta għal kawża estranea, li huwa ma setax jgħeleb. Is-sempliċi injoranza tad-dritt ma tistax tiġi meqjusa bħala impediment. Abbażi tal-prinċipju *actioni non natae non praescribitur*, il-preskrizzjoni tibda tiddekorri biss minn dak inhar li jitnissel il-jedd tal-azzjoni.

Dan premess, il-Qorti sejra tirreferi għas-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet Mario Micallef vs Jude Taddeo Catania et deċiża fid-29 ta' Mejju 2015 fejn kien affermat illi :-

Fil-kuntest tal-aggravju marbut mal-preskrizzjoni, din il-Qorti tista` tifhem il-lanjanza tal-konvenuti, peress illi l-artikolu invokat ma jghidx li t-terminu jibda ghaddej minn meta setghet tigi ezercitata l-azzjoni, kif qalet l-ewwel qorti, izda minn meta l-izball isir maghruf. Jirrizulta li l-attur sar jaf bin-nuqqasijiet fil-permessi tal-bini fl-ahhar tas-sena 2002, u din il-kawza saret wara li skadew is-sentejn li trid il-ligi. L-azzjoni inkwantu bazata fuq allegata vizzju tal-kunsens (zball u frode) tirrizulta allura, preskritta.

Fil-każ tal-lum, l-intimata eċċepiet ukoll il-preskizzjoni kwinkwennali a tenur tal-Artikolu 1224 tal-Kap. 16 liema disposizzjoni taqra hekk :–

F'kull każ ieħor mhux imsemmi fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-jedd tal-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni egħluq ħames snin minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' titmexxa, bla ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd għal din l-azzjoni, bla ħsara ta' kull disposizzjoni oħra ta' dan il-Kodiċi.

Riferibilment għall-każ tal-lum, eżaminati l-provi in atti u x-xhieda li din il-Qorti kellha l-opportunità li tisma', jirriżulta ampjament ippruvat li r-rikorrenti ilhom mis-sena 2009 jafu li l-proprjetà għaddiet għand l-intimata. Il-fatt li kienu jafu li l-proprjetà *de quo* għaddiet għand l-intimata in forza tal-imsemmi kuntratt huwa biżżejjed għal din il-Qorti sabiex tikkonkludi li r-rikorrenti kellhom biżżejjed informazzjoni sabiex jistħarrġu l-kwistjoni ulterjorment u sabiex jieħu azzjoni in tutela tad-drittijiet tagħhom. Għalhekk, id-dritt tar-rikorrenti għal-azzjoni tnissel fihom fis-sena 2009 u trattandosi ta' azzjoni ta' rexissjoni mnissla minn allegata kawża falza, it-terminu ta' preskrizzjoni huwa dak ta' sentejn skont l-Artikolu 1222 tal-Kap. 16.

Tenut kont tal-fatt li l-kawża tal-lum inbdiet b'rikors ġuramentat tal-14 ta' Settmebru 2020, huwa ċar li l-azzjoni saret *fuori termine*.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimata u

tiddikjara l-kawża preskritta ai termini tal-Artikolu 1222 tal-Kap. 16.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG