QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 17 ta' Ottubru, 2024.

Numru 26

Rikors numru 907/18/2 GM

Carmel sive Charles Giordmaina (K.I. 635749M) u martu Carmen Giordmaina (K.I. 35851M) għal kull interess li jista' jkollha

v.

Carmen Giordmaina (K.I.180242M) u żewġha Carmelo Giordmaina (K.I. 304742M)

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar żewġ appelli: (i) appell prinċipali imressaq mill-konvenuti kontra s-sentenza parzjali mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' April, 2019 fejn ġiet miċħuda l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni u kontra s-sentenza finali tas-27 ta' Mejju, 2021 fejn huma ġew ikkundannati jħallsu lill-atturi s-somma ta' €114,000 bħala danni; u (ii)

appell inċidentali mressaq mill-atturi kontra s-sentenza finali dwar minn meta għandu jitlaq l-imgħax fuq is-somma ta' €114,000.

Daħla

2. B'rikors maħluf tat-12 ta' Settembru, 2018, l-atturi fissru li b'sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Giordimaina et v. Carmen Giordimaina et (Ċitazz 432/2004)*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Frar, 2012, il-konvenuti kienu ġew ordnati sabiex jittrasferixxulhom is-sehem ta' terz mhux maqsum ta' art msemmija bħala "Tal-Ħawlija" fil-limiti tal-Baħrija, ir-Rabat, bil-kejl ta' madwar 857 m. k. Dik is-sentenza kienet ġiet appellata mill-konvenuti iżda l-appell tagħhom ġie ddikjarat deżert fis-16 ta' Novembru, 2015.

3. L-atturi jkomplu jgħidu li dik is-sentenza ma setgħetx tiġi eżegwita għaliex fil-11 ta' Ġunju, 2004 il-konvenuti kienu qabdu u biegħu biċċa maqsuma ta' art bil-kejl ta' 190 m.k., illi suppost terz minnha kellha tiġi trasferita lill-imsemmija atturi. Illum fuq din il-biċċa art ta' 190 m.k. hemm mibnija villa, li hi ġid ta' terzi persuni.

4. Minkejja li l-atturi jsostnu li huma kienu kitbu uffiċjalment lill-konvenuti biex dawn iħallsuhom tad-danni li ġarrbu, fl-ammont ta' terz mill-valur attwali tal-art ta' 190 m.k., dawn baqgħu ma' ħallsuhom xejn.

Għalhekk l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati huma responsabbli jħallsu lill-esponenti somma in linea ta' danni konsistenti fit-terz tal-valur attwali ta' porzjon diviża ta' art tal-kejl ta' mija u disgħin metri kwadri (190m.k.) magħrufa din l-art bħala "Tal-Ħawlija" fil-limiti tal-Baħrija, Rabat (Malta) u konsegwentement;

2. Tillikwida l-ammont ta' danni dovuti lill-esponenti okkorrendo bil-ħatra ta' periti nominandi;

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu s-somma hekk likwidata lill-esponenti bl-imgħax legali pagabbli mis-7 ta' Frar 2012 sad-data tal-pagament effettiv;

4. Bla preġudizzju għall-ewwel tliet (3) talbiet u sussidjarjament għalihom, tagħti kull ordni u/jew direttiva li tqis ġustifikata skont iċ-ċirkostanzi tal-każ.

Bl-ispejjeż tal-preżenti u tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Mejju 2018 u tal-Mandat ta' sekwestru kawtelatorju ppreżentat kontestwalment ma' dan ir-rikors ġuramentat kontra l-konvenut li ġew inġunti għas-subizzjoni.»

5. Il-konvenuti wieġbu għal dan ir-rikors maħluf fit-13 ta' Novembru, 2018 u ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom qabel xejn jiddikjaraw fuq liema dispożizzjoni tal-liġi qegħdin isejsu l-kawża.

2. Illi, preliminarjament ukoll, l-azzjoni hija preskritta bil-preskrizzjoni ta' sentejn jew ħames snin u dana stante li għalkemm kien hemm proċeduri pendenti, l-istess atturi kellhom l-obbligu skont il-liġi li dejjem jikkawtelaw il-pretensjoni tagħhom in linea ta' danni jekk riedu xi darba jaqbdu dan il-binarju. Ir-rikorrenti wettqu dan però tard wisq permezz tal-ittra ġudizzjarja datata 16/5/2018 (Vide sentenzi tal-Qorti tal-Appell - Xuereb v. Zammit datata 9 ta' Marzu 1994; Montanaro Gauci et v. Rapa et datata 28 ta' Frar 2014; Spiteri et v. Darmanin et datata 26 ta' Ġunju 2015).

3. Illi, fil-mertu, il-pretensjoni tal-atturi hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi miċħuda minn din il-Qorti.

4. Illi l-intimati mhumiex passibli għall-ebda danni u dana stante l-istess rikorrenti ma ħadux il-prekawzjonijiet spettanti lilhom bil-liġi sabiex l-imsemmija proprjetà ossia sehemhom mill-imsemmija proprjetà ma tiġix trasferita bil-liġi. Għalhekk japplika l-prinċipju 'vigilantibus non dormientibus iura succurant'.

5. Illi per konsegwenza, is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Dok. A mar-Rikors Maħluf Promotorju) tilfet l-effikaċja tagħha tort tal-istess rikorrenti u dana hekk kif ser jipprovaw l-istess intimati waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna.

6. Illi se mai u fl-aħjar ipotesi għar-rikorrenti, il-valur li jmiss lilhom għal sehemhom huwa terz tal-valur iddikjarat fil-proċeduri ta' subbasta.

7. Illi, mingħajr ebda preġudizzju għas-sueċċepit, l-imgħax jista' japplika biss fuq kwalunkwe somma mid-data tal-ittra ġudizzjarja u ċjoè mis-16 ta' Mejju, 2018 u dan stante li hawn si tratta dwar danni ċivili fi kwalunkwe każ.

8. Salv linji difensjonali ulterjuri hekk kif permessi mil-liġi.»

6. Fis-seduta tas-7 ta' Diċembru, 2018, l-Ewwel Qorti ddikjarat li l-ewwel għandha tingħata sentenza dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.

7. Fil-21 ta' Jannar, 2019 il-konvenuti ppreżentaw nota ta' sottomissjonijiet u f'paragrafu 4 tagħha (ara paġna 39 tal-atti tal-kawża) huma kienu ddikjaraw hekk:

«Illi l-intimati jirrilevaw li wara li reġgħu flew l-atti proċesswali huma ser jirrestrinġu din id-difiża preliminari għall-preskrizzjoni biss ta' sentejn a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex mill-premessi u t-talbiet fir-Rikors Maħluf Promotorju huwa evidenti li r-Rikorrenti qegħdin imexxu kontra l-Intimati għal danni mhux kuntrattwali. Għalhekk l-intimati qegħdin jiddikjaraw ukoll il-bażi ta' din id-difiża preliminari tagħhom tal-preskrizzjoni.»

8. B'sentenza parzjali mogħtija fit-2 ta' April, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni, għar-raġunijiet li fissrithom hekk:

«Illi jirriżulta li:

1) il-konvenuta Carmen Giordimaina xtrat f'isimha bis-subbasta fit-2 ta' Ottubru 1991, porzjon diviża ta' art magħrufa bħala Tal-Ħawlija fir-Rabat,

Malta bil-prezz ta' LM7,070. Kien hemm ftehim verbali ma' ħutha, ċjoè l-attur Carmel u George, li l-art tixtriha kwantu għal terz indiviż f'isimha, terz f'isem l-attur u terz f'isem George u fil-fatt l-attur ħallasha LM1250. Kien fadallu jagħtiha LM250 iżda billi riedet iżjed ma tahomlhiex.

2) billi rrifjutat li tersaq għall-att ta' trasferiment opportun, l-attur kitbilha ittra interpellatorja fit-22.04.2002 u fl-01.09.2003, ittra uffiċjali fil-25.06.2002 u fetħilha kawża fil-11 ta' Ġunju 2004 b'talba biex il-Qorti tiddikjara li terz indiviż tal-art tappartjeni lill-attur u talba oħra biex tikkundanna lill-konvenuta(i) jitrasferixxu dan is-sehem lill-attur(i).

3) il-konvenuta biegħet l-art lil terzi b'kuntratt tal-11.06.2004

4) Il-Prim'Awla laqgħetlu t-talba b'sentenza tal-12.02.2012 li ġiet appellata iżda l-appell ġie ddikjarat deżert b'verbal tas-16.11.2015.

5) Fis-16.05.2018 ippreżentaw ittra uffiċjali u mandat kawtelatorju

6) Fit-12.09.2018 fetħu din il-kawża.

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenuti jiċċitaw ġurisprudenza fis-sens li sentenzi ta' natura dikjaratorja ma jissospendux id-dekorrenza tat-terminu tal-preskrizzjoni u allura l-prinċipju ta' contra non valentem agere non currit praescriptio ma japplikax u li għalhekk it-terminu preskrittiv beda jimxi fil-11.06.2004 għaliex kien dakinhar li nibet il-jedd tal-atturi li jħarrku għad-danni. Min-naħa l-oħra, l-atturi jirribattu li s-sentenza tat-12.02.2012 mhix waħda dikjaratorja, għaliex hija kkundannat lill-konvenuti biex jitrasferixxu terz indiviż tal-proprjetà lill-atturi; li din il-kawża hija subordinata għall-ewwel kawża u li għalhekk it-terminu kien sospiż sakemm l-ewwel kawża inqatgħet u għaddiet in ġudikat;

Illi t-talba tal-atturi hi għad-danni li qegħdin jallegaw li qed ibatu b'konsegwenza tal-fatt li s-sentenza msemmija ma tistax tiġi esegwita. Dritt dan li twieled in forza tas-sentenza nnifisha, u sar definittiv fid-data li din għaddiet in ġudikat, u mhux fil-11.06.2004; dakinhar li ġie ppubblikat il-kuntratt ta' bejgħ lil terzi;

Illi barra minn hekk, id-danni reklamati mill-atturi huma b'konsegwenza ta' ksur tal-ftehim li l-konvenuta takkwista l-art bis-subbasta bħala prestanome fir-rigward ta' terz indiviż tagħha u mbagħad titrasferiha lill-atturi. M'hemmx dubbju għalhekk li d-danni twieldu b'konsegwenza ta' ksur ta' obbligu kuntrattwali, u mhux delittwali. Billi l-konvenuti rtiraw il-parti tal-eċċezzjoni bbażata fuq il-preskrizzjoni kuntrattwali, anke jekk id-dekorriment tal-preskrizzjoni jitqies li jibda mill-11.06.2004 – data tal-kuntratt imsemmi – xorta waħda l-eċċezzjoni ma tistax tirnexxi għaliex fl-ewwel lok il-preskrizzjoni ex delicto mhix applikabbli u fit-tieni lok il-preskrizzjoni ex contractu mhix qegħda tiġi eċċepita iktar u lanqas tista' tiġi ssollevata ex officio.»

9. Il-każ kompla għaddej u b'sentenza finali mogħtija fis-27 ta' Mejju, 2021, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża hekk:

«1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli jħallsu lill-atturi somma in linea ta' danni konsistenti fit-terz (⅓) tal-valur ta' porzjon diviża ta' art tal-kejl ta' mija u disgħin metru kwadru (190 m.k.) magħrufa din l-art bħala "Tal-Ħawlija" fil-limiti tal-Baħrija, Rabat (Malta) u konsegwentement.

2. Tilqa' in parte t-tieni talba billi tillikwida l-ammont ta' danni dovuti lill-attur Carmel Giordmaina fis-somma ta' €114,000.

3. Tilqa' in parte t-tielet talba billi tikkundanna lill-konvenuti sabiex iħallsu s-somma hekk likwidata lill-attur Carmel Giordmaina bl-imgħax legali pagabbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

4. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba' talba.

Bl-ispejjeż tal-preżenti, tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Mejju 2018 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju ppreżentat kontestwalment mar-Rikors Maħluf.»

10. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Ewwel Qorti għaliex iddeċidiet il-kawża b'dan il-mod kienu dawn:

*«**Fatti***

Jirriżulta illi l-fatti ewlenin li taw lok għal din il-kawża żvolġew kif ġej:

Fil-bejgħ bl-irkant miżmum taħt l-Awtorità tal-Prim, Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Ottubru 1991 il-konvenuta Carmen Giordmaina kienet akkwistat biċċa art tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tmien mija u sebgħa u ħamsin metri kwadri (857 m.k.), fil-limiti tar-Baħrija magħrufa bħala "tal-Ħawlija", ir-Rabat (Malta) bil-prezz ta' sebat elef u sebgħin liri Maltin (Lm7,070).

Qabel is-subbasta l-kontendenti, flimkien ma' ħuhom George Giordmaina (illum mejjet) kienu ftiehmu li din l-art kellha tinxtara mill-konvenuta Carmen Giordmaina kwantu għal terz indiviż fl-interess tagħha stess, kwantu għal terz indiviż fl-interess tal-esponenti u kwantu għar-rimanenti terz indiviż fl-interess ta' George Giordmaina, tant illi l-esponenti kienu avvanzaw lill-istess Carmen Giordmaina s-somma ta' elf mitejn u ħamsin liri Maltin (Lm1,250) qabel is-subbasta u bl-intiża li jgħaddilha r-rimanenti bilanċ kif appena jsir il-kuntratt.

Wara s-subbasta, għalkemm interpellata diversi drabi, anke uffiċjalment, sabiex tersaq għall-att notarili opportun sabiex l-art hekk akkwistata tinqasam bejn l-aħwa, hija rrifjutat li tagħmel dan anke jekk hija kienet inizjalment irrikonoxxiet il-jeddijiet tal-esponenti fuq dik l-art inkwistjoni;

Fuq dawn il-premessi l-esponenti kienu intavolaw ċitazzjoni kontra l-konvenuti quddiem din l-Onorabbli Qorti (Ċitazz Nru. 434/04 AF) sabiex, inter alia, il-konvenuti jiġu kkundannati jitrasferixxu t-terz indiviż fuq din l-art imsemmija lill-esponenti.

Dik il-kawża ġiet deċiża mill-Onor Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Frar 2012 fejn il-Qorti laqgħet it-talbiet attriċi (esponenti) u filwaqt li ddikjarat illi terz indiviż tal-art appena deskritta tappartjeni u tispetta fi proprjetà assoluta lill-esponenti, ikkundannat lill-konvenuti sabiex jitrasferixxu t-terz indiviż tagħha lill-esponenti u ħatret lin-Nutar Mary Grech Pace għal dak l-iskop.

Din is-sentenza kienet ġiet appellata mill-intimati konjuġi Giordmaina iżda l-appell tagħhom ġie dikjarat deżert mill-Onor. Qorti tal-Appell nhar is-16 ta' Novembru 2015 u għalhekk is-sentenza appena ċitata għaddiet in ġudikat.

It-territorju kollu kien akkwistat permezz ta' bejgħ bl-irkant miżmum taħt l-awtorità ta' din il-Qorti fit-2 ta' Ottubru 1991 bil-prezz ta' LM7,070.

Fl-istess għodwa li fiha l-attur ippreżentat ċ-ċitazzjoni, u ċjoè fil-11 ta' Ġunju 2004, il-konvenuta biegħet porzjon diviża ta' 190 metri kwadri mill-art inkwistjoni lil ċertu Stephen Cini, bil-prezz ta' LM30,000 (Il-bejgħ sar permezz t'att pubbliku tan-Nutar Dottor Bartolomeo Micallef u kopja tiegħu tinstab esibita a fol 106 tal-proċess). Dakinhar filgħaxija, l-attur biegħ il-kumplament tal-art lill-istess Stephen Cini.

Skont stima ta' perit imqabbad ex parte mill-attur, il-porzjoni diviża mibjugħa mill-konvenuta lli Stephen Cini kienet tiswa €342,000 fit-2 ta' Marzu 2018 (Stima tal-Perit Ian Cutajar a fol 72 tal-proċess).

Fit-12 ta' Settembru 2018 l-attur fetaħ il-kawża preżenti. B'kuntratt tal-14 ta' Jannar 2019, il-konvenuta biegħet terz indiviż mill-istess art, tal-kejl ta' 667.5 metri kwadri lil Stephen Cini (Ara nota tal-insinwa a fol 117 tal-proċess)

Ikkunsidrat:

L-attur qiegħed jitlob il-likwidazzjoni u ħlas tad-danni minħabba l-aġir tal-konvenuta li jagħmilha impossibbli li taderixxi mal-ordni ta' din il-Qorti sabiex tassenja t-terz indiviż tal-proprjetà de quo lill-attur.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tagħhom, il-konvenuti jattakkaw il-konklużjonijiet tas-sentenza ta' din il-Qorti bejn l-istess partijiet (Rik. Nru. 432/2004) tas-7 ta' Frar 2012. Din iżda għaddiet in ġudikat u ma tistax tiġi

iktar infiċjata. Jattakkaw ukoll is-sentenza preliminari fil-kawża preżenti. Għalkemm għadha tista' tiġi appellata flimkien ma' din is-sentenza finali, bħalissa ukoll tagħmel stat bejn il-partijiet u għalhekk il-Qorti mhix sejra titratta s-sottomissjonijiet tal-konvenuti f'dan ir-rigward.

Il-konvenuti jallegaw li l-attur kien preżenti meta sar il-kuntratt tal-11 ta' Ġunju 2004 t'oħtu max-xerrej. Dan mhux minnu, għaliex il-kuntratt inkwistjoni sar filgħodu filwaqt li l-attur għamel kuntratt ieħor mal-istess xerrej filgħaxija u mhux fl-istess ħin.

Fil-mertu, id-difiża ewlenija tal-konvenuti hi li l-atturi ma jistgħux jitolbu kumpens għad-danni għaliex ma ħadux il-prekawzjonijiet spettanti lilhom bil-liġi sabiex l-imsemmija proprjetà ossia sehemhom mill-imsemmija proprjetà ma tiġix trasferita bil-liġi; u l-liġi ma tħarisx lil min jibqa' passiv. Din il-Qorti ma tistax taqbel ma' din l-eċċezzjoni. Filwaqt li l-liġi tikkastiga lil min ma jattivax proċeduri legali biex jiddefendi d-drittijiet tiegħu fiż-żmien stipulat mil-liġi (il-preskrizzjoni) ma tikkastigax ukoll lil min ma jibqax passiv u jiftaħ kawża iżda ma jitlobx ukoll miżuri biex id-dritt tiegħu ma jinġiebx fix-xejn fil-mori tal-kawża (miżuri kawtelatorji). Dak li l-attur-kreditur ikun qiegħed jagħmel meta ma jitlobx il-ħruġ ta' mandati kawtelatorji hu li jissogra li ma jkunx f'qagħda li jeżegwixxi l-eventwali sentenza favorevoli għalih imma mhux ukoll li jitlef id-dritt li l-istess sentenza tista' tirrikonoxxi li għandu skont il-liġi. Konklużjoni mod ieħor – kif jippretendu li tkun il-konvenuti - twassal għal perverżità tal-ġustizzja billi tikkastiga lill-kreditur talli jkun fada fil-bona fede tal-konvenut li ma joħloqx ostakli għall-eżekuzzjoni tas-sentenza billi per eżempju jisparpalja l-assi tiegħu li jagħmlu tajjeb għat-twettiq tal-obbligazzjonijiet tiegħu.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-attur jenfasizza li: il-konvenuta kisret obbligazzjoni di dare imposta bis-sentenza, u d-danni huma dawk konsegwenzjali għal dan in-nuqqas. Skont l-Artiklu 1125 tal-Kodiċi Ċivili, "Kull min jonqos li jesegwixxi obbligazzjoni li huwa jkun ikkuntratta, hu obbligat għad-danni." Il-ħtija hija insita fl-inadempjenza stess, sakemm id-debitur ma jippruvax il-każ fortuwitu, il-forza maġġuri, jew raġuni oħra ta' eżenzjoni mir-responsabbiltà. Din id-dispożizzjoni hi applikabbli għal kull tip ta' obbligazzjoni li d-debitur ikun refa' fuq spallejh. Il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament.

Likwidazzjoni tad-danni

Filwaqt li fl-att promotur ma jgħidx kif għandha ssir il-likwidazzjoni tad-danni, il-konvenuti, fis-sitt paragrafu tar-risposta maħlufa tagħhom jeċċepixxu li, jekk dawn tassew jeżistu, għandhom jikkonsistu f'terz tal-valur iddikjarat fil-proċeduri tas-subbasta li permezz tagħhom ġiet akkwistata l-proprjetà. Fin-nota ta' sottomissjonijiet imbagħad iżidu li se mai l-valur rilevanti għandu jkun il-prezz tal-bejgħ tal-11 ta' Ġunju 2004.

L-atturi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, jirribattu li d-danni, skont Art. 1135 tal-Kodiċi Ċivili, għandhom jagħmlu tajjeb għat-telf li l-kreditur ikun bata u l-qligħ li jkun ġie mtellef. Li skont il-ġurisprudenza jinkludu

mhux biss il-valur tal-oġġett fis-suq imma wkoll il-konsegwenzi patrimonjali negattivi kollha li l-inadempjenza ġġib fis-seħħ, li jfisser, allura, sija d-dannu emerġenti kif ukoll il-lukru ċessanti. Jagħmlu riferenza għall-valur tat-terz indiviż tal-proprjetà stabbilit mill-perit Ian Cutajar kif kien fis-sena 2018 u ċjoè €114,000. Il-Qorti taqbel ma' dawn is-sottomissjonijiet tal-atturi. Kemm skont il-ftehim mal-konvenuta kif ukoll skont is-sentenza msemmija, l-attur Carmel Giordmaina kien sid tat-terz tal-proprjetà u li kien għalih, hekk għadu sal-lum. Għalhekk il-ħsara li qiegħed ibati huwa l-valur tal-lum fis-suq tal-proprjetà li oħtu qabdet u biegħet minn wara dahru billi abbużat miċ-ċirkostanza li l-art kienet f'isimha biss. Wieħed jista' ma jaqbilx ma' din il-Qorti u jirraġuna li l-punctum temporis għandu jkun id-data tas-sentenza, jew id-data ta' meta għaddiet in ġudikat, inkella d-data tal-bejgħ tal-art mill-konvenuta lit-terz. B'danakollu l-eċċezzjoni mhix f'dan is-sens u l-Qorti toqgħod għal-limiti tal-kontestazzjoni. Huwa biss fin-nota ta' sottomissjonijiet li hemm riferenza għad-data tal-kuntratt tal-bejgħ lit-terz iżda kif inhu magħruf ma tistax issir eċċezzjoni ġdida f'nota ta' sottomissjonijiet.

B'danakollu, anke jekk fir-rikors promotur jitolbu l-ħlas tal-valur attwali ta' sehemhom mill-proprjetà bħala danni, l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jindikaw li jkunu kuntenti jekk jipperċepixxu l-valur stabbilit mill-perit Cutajar fit-2018 bħala l-kwantum tat-telf ta' qligħ li batew (Ara para 15 nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi). Huwa fatt notorju li l-valur tal-proprjetà mis-sena 2018 sal-lum għola b'mod sostanzjali. Fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tagħhom, il-konvenuti jissottomettu li l-atturi ma ġabux l-aħjar prova u messhom talbu għal perit maħtur mill-Qorti u mhux perit ex parte. Il-Qorti ma tistax taqbel ma' din is-sottomissjoni għaliex perizja ex parte hija wkoll illum il-ġurnata prova valida skont il-liġi. Barra minn hekk, il-konvenuti ma ġiebu l-ebda prova biex ipoġġu fid-dubju r-relazzjoni ex parte.»

11. Il-konvenuti appellaw kemm mis-sentenza parzjali, kif ukoll mis-sentenza finali b'rikors tal-14 ta' Ġunju, 2021. Dwar is-sentenza parzjali, huma jgħidu li din għandha tiġi mħassra minħabba li huma qatt ma kienu rtiraw l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin. Jgħidu anzi li huma qatt ma kienu qajmu formalment l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin għaliex qatt ma kienu semmew artikolu speċifiku tal-liġi. B'hekk huma ddikjaraw li f'dan l-istadju tal-appell huma kienu qegħdin iqajmu b'mod formali l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2156(f) tal-**

Kodiċi Ċivili. Skonthom dan iż-żmien tal-preskrizzjoni telaq meta huma biegħu parti mill-art fil-11 ta' Ġunju, 2004 u mhux minn meta l-appell mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Giordimaina et v. Carmen Giordimaina et (Ċitazz 432/2004)*** ġie dikjarat bħala deżert fis-16 ta' Novembru, 2015. Għalhekk jargumentaw li l-azzjoni tal-atturi tinsab preskritta.

12. Kif ingħad aktar kmieni, il-konvenuti appellaw ukoll mis-sentenza finali. L-aggravju waħdieni kontra s-sentenza finali huwa wkoll marbut mal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin. Huma jgħidu li kontra dak imtenni mill-Ewwel Qorti, l-atturi kienu preżenti meta sar il-kuntratt ta' bejgħ fil-11 ta' Ġunju, 2004. Għalhekk itennu li ż-żmien tal-preskrizzjoni telaq minn dakinhar li sar il-kuntratt.

13. B'nota ppreżentata fl-14 ta' Ġunju, 2021, il-konvenuti ddikjaraw li huma kienu qegħdin iqajmu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**.

14. L-atturi wieġbu għal dan l-appell fl-24 ta' Ġunju, 2021, u hemmhekk huma taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn jemmnu li l-appell tal-konvenuti għandu jiġi miċħud. Flimkien mar-risposta tal-appell, l-atturi ppreżentaw ukoll appell inċidentali. Fih huma kkritikaw id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li imponiet imgħax fuq l-ammont ta' €114,000 mid-data tas-sentenza finali.

Minflok huma jgħidu li l-imgħax kellu jitlaq mis-16 ta' Mejju, 2018, meta huma bagħtu l-ittra uffiċjali lill-konvenuti u kienu talbuhom iħallsu s-somma ta' €114,000. L-istess somma din li l-Ewwel Qorti ordnat li għandha tiġi mħallsa mill-konvenuti.

15. Il-konvenuti wieġbu għall-appell inċidentali fl-14 ta' Lulju, 2021 u qalu għal xiex dan għandu jiġi miċħud.

16. Inżamm smigħ fit-3 ta' Ottubru, 2024 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

17. L-**ewwel aggravju** tal-konvenuti huwa indirizzat kontra s-sentenza preliminari tas-27 ta' Mejju, 2021 fejn l-Ewwel Qorti qalet li hija ma kinitx sejra tqis aktar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin minħabba li din kienet ġiet rinunzjata fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.

18. Il-konvenuti jsostnu li huma qatt ma qalu fin-nota ta' sottomissjonijiet li huma kienu qegħdin jirrinunzjaw għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin. Jargumentaw minflok li fin-nota ta' osservazzjonijiet huma għażlu biss li jressqu sottomissjonijiet dwar l-eċċezzjoni tas-sentejn taħt l-**Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili** għaliex sa

dakinhar huma kienu għadhom ma fehmux x'tip ta' azzjoni ressqu l-atturi. B'daqshekk, dan għalihom ma jfissirx li huma rrinunzjaw għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin. Kemm hu hekk, itennu li huma qatt ma ressqu nota apposta jew iddikjaraw permezz ta' verbal, li huma kienu qegħdin jirrinunzjaw għal xi eċċezzjoni. Iżidu li r-rinunzja trid tkun waħda ċara, b'dana li f'każ ta' dubju wieħed għandu jmur kontra u mhux favur l-eżistenza tar-rinunzja.

19. F'kull każ, il-konvenuti jgħidu li huma qatt ma kienu semmew xi artikolu speċifiku tal-preskrizzjoni tal-ħames snin. Jargumentaw għalhekk li huma qatt ma setgħu jirrinunzjaw għal xi ħaġa li qatt ma ġiet mqanqla minnhom b'mod formali. Biex ikomplu ma' dan l-argument tagħhom, jiddikjaraw li huma kienu qegħdin iqajmu b'mod formali l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili** f'dan l-istadju tal-appell.

20. Jisħqu li l-atturi kellhom żmien ħames snin minn meta l-konvenuti biegħu l-art lil Stephen Cini fil-11 ta' Ġunju, 2004, sabiex jiftħu l-kawża għad-danni allegatament imġarrba minnhom. U billi din il-kawża nfteħet ħafna aktar minn ħames snin wara, allura l-konvenuti jsostnu li l-azzjoni tal-atturi waqgħet bil-preskrizzjoni.

21. L-atturi min-naħa tagħhom jgħidu li l-konvenuti ma jistgħux jerġgħu

jqajmu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin ladarba fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom huma kienu ddikjaraw li ma kinux għadhom qegħdin jinsistu fuqha. Imma anke li kieku stess, l-atturi jinsistu li l-preskrizzjoni mqanqla mill-konvenuti ma telqitx mid-data tal-11 ta' Ġunju, 2004 iżda telqet mid-data ta' meta l-appell tal-konvenut fil-kawża 432/2004 kien ġie ddikjarat bħala deżert fis-16 ta' Novembru, 2015. L-atturi jkomplu li l-preskrizzjoni ġiet miksura kemm bl-ittra uffiċjali tas-16 ta' Mejju, 2018, kif ukoll mill-korrispondenza tat-28 ta' April, 2016 fejn il-konvenuti kienu aċċettaw li huma għandhom iħallsu tal-art li baqgħu ma għaddewx lill-atturi. Għalhekk itemmu t-tweġiba tagħhom billi jtennu li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tintlaqa'.

22. Il-Qorti tibda billi tosserva li għalkemm il-konvenuti qegħdin jitolbu sabiex din il-Qorti tħassar b'mod sħiħ is-sentenza parzjali u sabiex tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tagħhom, b'danakollu l-konvenuti ma ressqu l-ebda aggravju speċifiku dwar il-fatt li l-Ewwel Qorti ċaħditilhom l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tas-sentejn taħt l-**Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili**. Għalhekk fin-nuqqas ta' aggravju speċifiku, il-kwistjoni marbuta maċ-ċaħda tal-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili** qiegħda titqies minn din il-Qorti bħala kapitlu magħluq.

23. Li rridu nistħarrġu mela hija jekk għadhiex miftuħa l-kwistjoni marbuta mal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin skont l-**Artikolu**

2156(f) tal-Kodiċi Ċivili. Fl-ispeċifiku, din il-Qorti trid tiddeċiedi jekk huwiex minnu li l-konvenuti rrinunzjaw għal din il-preskrizzjoni jew le.

24. Bil-liġi l-preskrizzjoni ma tistax tiġi rinunzjata bil-quddiem (ara **Artikolu 2108(1) tal-Kodiċi Ċivili** u ***Dr Edgardo Ganado nomine v. Riccardo Vadalà nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Lulju, 1917). Il-preskrizzjoni iżda tista' tiġi rinunzjata, wara li din tkun diġà ġiet akkwistata (ara **Artikolu 2108(2) tal-Kodiċi Ċivili** u ***Emanuel Spiteri v. Francis Mifsud et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2021).

25. Hawnhekk tajjeb li wieħed iżomm f'moħħu li l-għarfien tad-dejn qabel ma jkun laħaq għadda t-terminu tal-preskrizzjoni jġib miegħu l-ksur tal-preskrizzjoni u b'hekk iż-żmien tal-preskrizzjoni jerġa' jibda jitlaq mill-ġdid. Mod ieħor, l-għarfien tad-dejn li jsir wara li jkun laħaq għadda ż-żmien tal-preskrizzjoni jġib miegħu r-rinunzja tal-preskrizzjoni (ara ***Mary Zammit et v. Rosemary Gonzi et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2007, ***Pius Grech et nomine v. Dr Charles Xuereb*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Diċembru, 1976 u ***Giuseppe Fenech et v. Carmelo Bezzina*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Jannar, 1960). F'każ li ż-żmien tal-preskrizzjoni jkun ġie miksur u dan beda jgħaddi mill-ġdid, kull għarfien tad-dejn li jsir f'dak iż-żmien li jkun ġie mġedded iż-żmien tal-preskrizzjoni jitqies bħala ksur mill-ġdid tal-preskrizzjoni u mhux rinunzja tal-preskrizzjoni, jekk kemm-il darba ż-żmien imġedded tal-preskrizzjoni

jkun għadu ma laħaqx għadda kollu (ara ***Arkitett Maurice Captur v. Salvatore Spiteri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April, 1975).

26. Jinsab ukoll miżmum fil-ġurisprudenza li r-rinunzja hija aljenazzjoni favur il-kreditur ta' dritt akkwistat mid-debitur (ara ***Francesco Desira v. Isidoro Micallef*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-10 ta' Jannar, 1953 u ***Giuseppe Leopoldo Gargani et v. Saverio dei Conti Sant et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru, 1837).

27. Minħabba f'hekk ir-rinunzja tal-preskrizzjoni la tista' ssir minn persuna li mhuwiex kapaċi jiddisponi minn ġidu (ara **Artikolu 2110 tal-Kodiċi Ċivili** u ***Gio Batta Attard et v. Lorenzo Pace et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Ottubru, 1922) u lanqas ma tista' ssir minn mandatarju li ma jkunx ġie awtorizzat jirrinunzja għall-preskrizzjoni mill-mandanti tiegħu (ara ***Rev. Pio Gauci et v. Hon. James A. Galizia*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Frar, 1936). Hekk pereżempju fis-sentenza ***Rita Grech v. Luigi Sammut nomine*** deċiża fis-16 ta' Ġunju, 1956, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qalet li kuratur ta' persuna interdetta ma jistax jirrinunzja għall-preskrizzjoni miksuba favur dik il-persuna interdetta mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Qorti.

28. Billi r-rinunzja tal-preskrizzjoni hija att unilaterali, mhux meħtieġ li jkun hemm l-aċċettazzjoni tal-kreditur jew tas-sid, li b'vantaġġ tiegħu tkun

saret dik ir-rinunzja (ara ***Carmelo Caruana et v. Orsla Vella*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Marzu, 1953).

29. Kif tista' ssir ir-rinunzja tal-preskrizzjoni? Ir-rinunzja tal-preskrizzjoni tista' ssir kemm b'mod espress, kif ukoll b'mod taċitu (ara **Artikolu 2109(1) tal-Kodiċi Ċivili** u ***Francesco Tabone v. Tommaso Saguna et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Mejju, 1892). Issir b'mod taċitu meta r-rinunzja tal-preskrizzjoni titnissel minn fatt li jissoponi l-abandun tal-jedd akkwistat (ara **Artikolu 2109(2) tal-Kodiċi Ċivili** u ***Dominic Department Stores Ltd v. Malta Dairy Products Ltd*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju, 2003).

30. Kif tajjeb poġġietha l-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Carmelo Micallef v. Brigadier John Belle Mc Cance nomine*** deċiża fit-30 ta' Mejju, 1952, ir-rinunzja taċita għall-preskrizzjoni għandha tirriżulta minn fatti jew kliem li jkunu inkompatibbli mar-rieda li wieħed jinqeda mill-preskrizzjoni. Biex teżisti tali rinunzja ma hemmx bżonn li d-debitur b'dawk il-kliem jew fatti jkun jaf li kien qiegħed jirrinunzja għall-preskrizzjoni (ara ***Maria Concetta Demarco et v. Giorgio Zammit*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Ġunju, 1943).

31. Dak li hu meħtieġ huwa biss li r-rinunzja tal-preskrizzjoni ġa miksuba tkun waħda ċara u mhux maħsuba jew implikata minn kliem jew

għemil vag (ara ***Carmlu Limited v. Joseph Cachia*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu, 2019 u ***Emmanuel Pace v. Fred Fenech*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' Marzu, 1978).

32. Jekk kienx hemm din ir-rinunzja jew le, din hi kwistjoni ta' apprezzament ta' fatt imħollija fil-ġudizzju prudenti tal-Qorti, li dwarha ma jeżistux normi jew regoli stabbiliti minn qabel (ara ***Joseph Borg v. Maria Testaferrata Bonici*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Marzu, 1958). Biss però, f'dan l-għarbiel għandu jitħaddem il-prinċipju li r-rinunzja għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma tistax tinġibed ħlief meta ma hemm l-ebda dubju fuq li l-konvenut irid hekk (ara ***Cordina Insurance Agency Ltd nominee v. Air Malta plc*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-1 ta' Novembru 2006 u ***Carmelo Cassar et v. Avv. Dr. Paolo Azzopardi nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-4 ta' Novembru, 1935).

33. Tassew ir-rinunzja trid tkun waħda ċara u espliċita, b'dana li f'każ ta' dubju jew inċertezza wieħed għandu jmil lejn il-fehma li l-preskrizzjoni ma tkunx ġiet rinunzjata (ara ***Joseph Chircop et v. Salvatore Muscat nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2000 u ***Goffredo A. Chretien nomine v. Annunziato Baldacchino*** deċiża fit-23 ta' Ottubru, 1933).

34. Darba li l-preskrizzjoni tkun ġiet rinunzjata, din ma tistax terġa' tiġi

mqajma mill-ġdid lanqas fi stadju ta' appell (ara ***Aquilina v. Gauci*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ġunju, 1899).

35. Meta konvenut jew ma jqanqalx il-preskrizzjoni jew inkella jkun irrinunzja bla ebda riżerva għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li jkun qajjem qabel, dan ikun ifisser illi hu ma jkunx irid jinqeda aktar b'dik id-difiża tal-preskrizzjoni (ara ***Maria Debono et v. Filippo Debono et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili fil-15 ta' Jannar, 1965). Fi kliem ieħor, il-konvenut li jkun irtira l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ma jistax jerġa' jirxoxta l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni jekk fil-mument li huwa jkun irtira l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, il-konvenut ma jkunx b'mod espress żamm għalih id-dritt li jerġa' jqanqal l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni aktar 'il quddiem jekk jidhirlu li jkun il-każ (ara ***Paul Mifsud et v. Jimmy sive James Grech et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-6 ta' Ottubru, 2010 u ***Frank Borg v. John Nicola Cassar*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Frar, 1960).

36. Niġu lura issa għall-każ tagħna.

37. Fit-tieni eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti kienu qalu li l-azzjoni tal-atturi hija milquta bil-preskrizzjoni tas-sentejn jew tal-ħames snin mingħajr ma indikaw xi artikolu tal-liġi. Aktar tard fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom huma qalu hekk:

> *«Illi l-intimati jirrilevaw li wara li reġgħu flew l-atti proċesswali huma ser jirrestrinġu din id-difiża preliminari għall-preskrizzjoni biss ta' sentejn a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex mill-premessi u t-talbiet fir-Rikors Maħluf Promotorju huwa evidenti li r-Rikorrenti qegħdin imexxu kontra l-Intimati għal danni mhux kontrattwali. Għalhekk l-intimati qegħdin jiddikjaraw ukoll il-bażi ta' din id-difiża preliminari tagħhom tal-preskrizzjoni.»*

38. Minkejja l-kuntrumbajsi kollha li l-konvenuti jippruvaw jagħmlu fl-appell tagħhom, huwa bil-wisq ċar li f'din in-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti kienu qegħdin jiddikjaraw li huma kienu qegħdin jirrinunzjaw għal kull eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ħlief għal dik tas-sentejn taħt l-**Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili**.

39. Huwa veru li f'din in-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti ma semmewx li huma kienu qegħdin jirrinunzjaw b'mod speċifiku għall-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**. Imma meta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom huma qalu li kienu qegħdin: «*jirrestrinġu din id-difiża preliminari għall-preskrizzjoni biss ta' sentejn a tenur tal-**Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta***», dan bilfors kellu jfisser li huma kienu qegħdin jeskludu kull terminu ta' preskrizzjoni ieħor ħlief għal dak imsemmi fl-**Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili**. Huwa evidenti li f'din in-nota tas-sottomissjonijet tagħhom huma kienu qegħdin jitolbu lill-Ewwel Qorti sabiex tqis it-tieni eċċezzjoni tagħhom tal-preskrizzjoni fid-dawl biss ta' dak li jgħid l-**Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili**. Il-konvenuti għalhekk ma kellhomx għalfejn jistagħġbu talli l-Ewwel Qorti ddeċidiet biss dwar il-preskrizzjoni tal-**Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili** u qalet li l-konvenuti

rrinunzjaw għal kull eċċezzjoni tal-preskrizzjoni bi żmien ta' ħames snin.

40. Ma ninsewx ukoll li fl-eċċezzjoni oriġinali tagħhom il-konvenuti kienu qalu li l-azzjoni tal-atturi tinsab milquta wkoll bil-preskrizzjoni tal-ħames snin. L-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**, li l-konvenuti issa qegħdin isemmu b'mod speċifiku fl-appell tagħhom, jitkellem sewwasew dwar azzjoni partikolari li taqa' bi preskrizzjoni f'għeluq ta' ħames snin. Jiġi b'hekk, li meta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom il-konvenuti qalu li ma kinux ħa jibqgħu jinsistu aktar fuq il-preskrizzjoni tal-ħames snin iżda kienu sejrin jillimitaw id-difiża tagħhom biss fuq il-preskrizzjoni tas-sentejn taħt l-**Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili**, il-konvenuti ġew li minn jeddhom irrinunzjaw għat-tħaddim tal-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**. Il-konvenuti mkien ma qalu fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom li huma kienu qegħdin iżommu l-jedd li jekk ikun hemm bżonn iressqu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin aktar 'il quddiem. Qalu li: «*wara li reġgħu flew l-atti proċesswali huma ser jirrestrinġu din id-difiża preliminari* ***<u>għall-preskrizzjoni biss</u>*** *ta' sentejn a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta*.»

41. Din il-Qorti kienet tkun lesta li tħalli lill-konvenuti jqanqlu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**, li kieku fir-risposta maħlufa tagħhom huma qalu biss li l-azzjoni hija sempliċement preskritta bla ma taw ebda ħjiel għal liema żmien ta'

preskrizzjoni huma kienu qegħdin jirreferu għalih. Dan għaliex l-iritirar ta' eċċezzjoni ta' preskrizzjoni vaga u invalida fil-liġi ma ssarrafx b'daqshekk biss f'rinunzja ta' preskrizzjoni speċifika (ara ***Lay Lay Company Limited v. Carmelo Schiavone*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Frar, 2015). Fil-każ tal-lum iżda l-intenzjoni tal-konvenuti espressa fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom kienet waħda ċara, *viz*. dik li jirrinunzjaw sewwasew għall-preskrizzjoni tal-ħames snin, li magħhom hemm magħdud ukoll l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**.

42. Kif ngħidu fil-Malti: Għall-magħmul m'hemmx kunsill. Ladarba l-konvenuti appellanti ddikjaraw li huma kienu qegħdin jirrinunzjaw għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin, ma jistgħux issa fi stadju ta' appell jerġgħu jmorru lura minn kliemhom u jippretendu li jirxoxtaw il-preskrizzjoni tal-ħames snin taħt l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**. Darba li kien hemm rinunzja bla riżerva tal-preskrizzjoni tal-ħames snin, il-konvenuti ma jistgħux jerġgħu jagħtu l-ħajja lill-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni li tkun ġiet rinunzjata.

43. Kif ingħad aktar kmieni r-rinunzja tal-preskrizzjoni hija aljenazzjoni favur il-kreditur ta' dritt akkwistat mid-debitur. Ifisser għalhekk li biex il-konvenuti appellanti jistgħu jerġgħu jipproponu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li ġiet rinunzjata minnhom favur l-atturi appellati, jeħtieġ li jkollhom il-kunsens tal-attur. Minn qari tar-risposta tal-appell tal-atturi

appellati jidher ċar li ma hemmx dan il-kunsens. Għalhekk il-konvenuti appellanti jinsabu llum mxekkla milli jressqu l-preskrizzjoni rinunzjata.

44. Fl-aħħar nett, xejn ma jiswa għall-konvenuti li jgħidu li din ir-rinunzja tal-preskrizzjoni ma saritx f'nota apposta jew li din ma saritx permezz ta' verbal quddiem l-Ewwel Qorti. Rinunzja f'nota ta' sottomissjonijiet għandha l-istess effett daqs rinunzja magħmula f'nota *ad hoc* jew ġo verbal miżmum mill-Qorti. Wara kollox, nota ta' sottomissjonijiet hija wkoll att ġudizzjarju u b'hekk fiha jistgħu jsiru atti ta' rinunzja ta' ċertu difiżi bħalma hi dik tal-preskrizzjoni.

45. Jinżel għalhekk minn dan kollu żewġ konsiderazzjoniet ewlenija. Fl-ewwel lok, l-Ewwel Qorti kellha raġun tgħid li l-konvenuti rrinunzjaw għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin. Fit-tieni lok, ladarba l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin ġiet rinunzjata, mela allura l-konvenuti appellanti ma jistgħux jerġgħu jdaħħlu lura l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-ħames snin fir-rikors tal-appell tagħhom.

46. L-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti għalhekk qiegħed jiġi miċħud u bħala riżultat is-sentenza parzjali tal-Ewwel Qorti qiegħda titħalla kif inhi.

47. It-**<u>tieni aggravju</u>** tal-konvenuti li jolqot is-sentenza finali mogħtija

mill-Ewwel Qorti għandu x'jaqsam mat-tluq tal-preskrizzjoni. Fih il-kovenuti appellanti jgħidu li ladarba l-attur appellat fil-kontroeżami tiegħu tat-13 ta' Frar, 2020 stqarr li huwa kien preżenti waqt il-kuntratt ta' bejgħ li sar ma' Stephen Cini fil-11 ta' Ġunju, 2004, allura ż-żmien tal-preskrizzjoni kellu jitlaq minn dakinhar u mhux mid-data tad-deżerzjoni tal-appell fil-kawża 432/2004 kif qalet l-Ewwel Qorti.

48. Din il-Qorti iżda sabet waqt l-istħarriġ tal-ewwel aggravju li l-konvenuti appellanti rrinunzjaw għall-preskrizzjoni. Għalhekk kull argument tal-konvenuti dwar minn meta għandu jitqies li telaq iż-żmien tal-preskrizzjoni ma jistax iwassal għat-tħassir tas-sentenza finali appellata.

49. Anke dan it-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti għalhekk qiegħed jiġi miċħud.

50. Jonqos biss li jiġi mistħarreġ l-**appell inċidentali** tal-atturi li għandu x'jaqsam mal-jum minn meta għandu jitlaq l-imgħax fuq is-somma ta' €114,000, li l-konvenuti ġew ikkundannati li għandhom iħallsu mill-Ewwel Qorti.

51. L-atturi jsostnu li l-imgħax fuq din is-somma kellu jitlaq mid-data tal-ittra uffiċjali tas-16 ta' Mejju, 2018 u mhux mid-data tas-sentenza tas-27

ta' Mejju, 2021.

52. Din il-Qorti tqis li l-atturi għandhom raġun dwar dan l-aggravju. Skont l-**Artikolu 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili** l-imgħaxijiet għandhom jingħaddu minn dakinhar illi ssir sejħa għall-ħlas b'att ġudizzjarju. Hawnhekk, il-Qorti qiegħda tqis li r-rabta bejn il-partijiet hija waħda ta' sura ċivili u mhux bħala waħda kummerċjali billi ma nġabux provi li bejn il-partijiet kien qiegħed isir xi negozju.

53. Fil-każ tagħna, jirriżulta li l-atturi sejħu lill-konvenuti b'ittra uffiċjali tas-16 ta' Mejju, 2018 (ara minn paġni 17 sa 19 tal-atti tal-kawża) sabiex jitħallsu s-somma ta' €114,000 bħala terz tal-valur tal-art fil-Baħrija. Din hija l-istess somma eżatt li l-Ewwel Qorti ordnat li kellha tiġi mħallsa mill-konvenuti lill-atturi. L-ittra uffiċjali ġiet notifikata lill-konvenuti fil-21 ta' Mejju, 2018.

54. Għalhekk bit-tħaddim tal-**Artikoli 1139** u **1141(2) tal-Kodiċi Ċivili** l-imgħax bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena fuq is-somma ta' €114,000, għandu jitlaq mhux mid-data tas-sentenza appellata, lanqas mid-data li ġiet ippreżentata l-ittra uffiċjali, iżda mid-data li l-konvenuti laqgħu l-ittra uffiċjali fil-21 ta' Mejju, 2018 (ara f'dan is-sens ***Atlas Insurance PCC Limited v. Joseph Galea et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar, 2024 u ***B. Grima and Sons Limited v. Jeremy Jonas Debono et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ottubru, 2023).

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell prinċipali tal-konvenuti u **tilqa'** l-appell inċidentali mressaq mill-atturi u għalhekk tvarja s-sentenza appellata tas-27 ta' Mejju, 2021 fis-sens biss li l-imgħax fuq is-somma ta' €114,000 għandu jitlaq mill-21 ta' Mejju, 2018 u mhux mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti. Mill-bqija s-sentenza tal-Ewwel Qorti għandha tibqa' kif inhi.

L-ispejjeż kollha marbuta mal-appell prinċipali u mal-appell inċidentali għandhom jitħallsu mill-konvenuti flimkien bejniethom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da