MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF**
**VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF**
**ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF**
**GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 138/2002/1

**Antonia Spiteri**

**v.**

**Mario Spiteri, Patrick u**
**Ausonia sive Sonia**
**konjugi Grech**

**Il-Qorti:**

**Preliminari:**

B’citazzjoni intavolata fis-6 ta’ Frar 2002, l-attrici ppremettiet illi l-konvenut Mario Spiteri flimkien mal-konvenuti l-ohra Patrick u Ausonia sive Sonia konjugi Grech minghajr il-kunsens jew l-approvazzjoni ta' attrici mart l-istess konvenut Mario Spiteri ffirmaw konvenju datat 6 ta’ Marzu 2001, redatt quddiem in-Nutar Dr Joseph Tabone, rigwardanti l-fond urban, ossia basement li ghandu l-bieb bla numru fi Triq Regjonali, Santa Venera sottopost ghall-gid ta’ Mario u Antonia konjugi Spiteri taht il-pattijiet u kundizzjonijiet elenkati fil-konvenju liema konvenju gie esebit bhala Dokument A; illi dan il-konvenju gie imgedded mill-konvenut Mario Spiteri u l-konvenuti l-ohra fl-1 ta’ Lulju 2001 (Dok B) u sussegwentement mill-istess konvenuti fil-5 ta’ Awissu 2001 (Dok C) u kull darba minghajr il-kunsens jew approvazzjoni tal-attrici mart l-istess konvenut Mariio Spiteri; illi a tenur ta’ l-artikolu 1322 tal-Kodici Civili (Kap 16) l-att fejn jeddijiet fuq bini mmobbli jkunu akkwistati bhal fil-kaz in ezami huma kkunsidrati bhala att ta’ amministrazzjoni straordinarja u l-jedd li jwettqu dawn l-atti ta’ amministrazzjoni straordinarja jmissu liz-zewg mizzewgin flimkien; dan premess l-attrici talbet li dik il-Qorti:

1. tiddikjara li l-imsemmi konvenju u kif sussegwentement imgedded fl-1 ta’ Lulju 2001 u fil-5 ta’ Awissu 2001 hu null u bla effett stante li dan sar minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni ta’ l-attrici kif titlob il-ligi u kif fuq spjegat.

Bl-isejjez kontra l-konvenuti.

B’nota ta' eccezzjonijiet pprezentata fit-8 ta’ Marzu 2002 (fol. 12), il-konvenut Mario Spiteri eccepixxa illi huwa minnu li l-istess konvenju mhuwiex validu ghar-ragunijiet indikati mill-attrici; ghalhekk in effetti ammetta t-talba;

B’nota tas-26 ta’ Marzu, 2002 (fol. 19) il-konvenuti konjugi Grech eccepew:-

1. Illi l-azzjoni u talbiet attrici huma mhux biss infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi spjegat fil-kors tal-kawza, izda addirittura frivoli u vessatorji u bbazati fuq premessi intenzjonalment skorretti u qarrieqa, intizi biss sabiex jittantaw jannullaw konvenju maghmul legalment u

legittimament bil-kunsens u l-approvazzjoni ta' l-istess attrici nonostante illi bhala stat ta' fatt l-istess skrittura ma giet qatt iffirmata mill-attrici, u ghalhekk gha[n]dhom jigi (recte: 'jigu') respinti minn din l-Onorabbli Qorti bl-ispejjez kollha kontra l-istess attrici.

2. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

3. Bl-ispejjez kollha kontra l-atturi u b'rizerva ghal kull azzjoni spettanti lill-konvenuti esponenti kontra l-attrici u l-konvenut Mario Spiteri, inkluza dik ghad-danni.

Il-konvenuti Patrick u Sonia konjugi Grech pprezentaw nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri fis-6 ta' Awissu 2003 (fol. 50), fejn eccepew li minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet kollha gia` sollevati qabel, ai termini ta' l-Artikolu 1326(3) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-azzjoni attrici hija preskritta u mhux sostenibbli.

Fl-udjenza tat-23 ta' Ottubru, 2003 gie verbalizzat hekk:
"Il-Qorti taghmel referenza ghan-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut Grech (a fol 50 tal-process), u tistieden lill-partijiet iressqu noti tal-osservazzjonijiet fir-rigward ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hemm sollevata.

"Il-Qorti taghti fakulta` lill-konvenuti Grech jipprezentaw nota ta' l-osservazzjonijiet sa mhux aktar tard minn nhar il-Gimgha, 5 ta' Dicembru 2003, bil-visto jew notifika tal-kontro-parti, li jkollha l-fakulta` tipprezenta n-nota [ta'] l-osservazzjonijiet taghha sa mhux aktar tard mill-Gimgha, 15 ta' Jannar 2004, u thalli l-kawza ghas-sentenza fuq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ghal nhar il-Hamis, 12 ta' Frar 2004 fid-9.00 a.m.
Dawn in-noti gew debitament prezentati (fol. 57 u 62).

**Is-sentenza appellata.**

Fit-12 ta' Frar 2004, il-Prim Awla tal-Qort Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza billi giet milqugha l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti Grech u, konsegwentement il-Qorti ddikjarat li t-talba attrici hija milquta bil-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 1326(3)

tal-Kodici Civili, u kwindi, cahdet l-istess talba u ddisponiet dwar il-kap ta’ l-ispejjez billi ordnat li erba’ kwinti (4/5) jithallsu mill-attrici u kwint (1/5) mill-konvenuti konjugi Grech u li l-ispejjez tal-konvenut Mario Grech jigu sopportati minnu stess.

L-ewwel Qorti waslet ghal din id-decizjoni wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Illi b’konvenju iffirmat fis-6 ta’ Marzu, 2001, u sussegwentament imgedded, il-konvenut Mario Spiteri obbliga ruhu li jixtri minghand il-konvenuti konjugi Grech il-fond urban *ossia basement* li ghandu l-bieb bla numru fi Triq Regionali, Santa Venera. L-attrici, mart il-konvenut Mario Spiteri, la dehret fuq il-konvenju u l-prorogi u, qed tallega, la kienet infurmata li zewgha kien se jiffirma dak il-konvenju u lanqas ma tat il-kunsens taghha ghall-firma tieghu. L-attrici, kwindi, qed titlob li thassar dak il-konvenju, ghax bhala att ta’ amministrazzjoni straordinarja, dik l-iskrittura ghandha titqies nulla la darba ma gietx iffirmata minnha bhala mart il-konvenut. Il-konvenuti konjugi Grech qed jikkontestaw din it-talba fuq il-bazi li l-attrici, ghalkemm ma dehretx fuq il-konvenju, kienet taf u tat il-kunsens taghha ghall-akkwist kontemplat, u wkoll ghax, f’kull kaz, l-azzjoni attrici hi preskritta a tenur ta’ l-artikolu 1326(3) tal-Kodici Civili.

“L-attrici qed tibbaza t-talba taghha fuq l-artikolu 1322(2)(3) tal-Kodici Civili li jiddisponi, fost affarijiet ohra, li atti fejn jeddijiet reali fuq beni immobbli jkunu akkwistati, mahluqa jew trasferiti, ghandhom jitqiesu bhala atti ta’ amministrazzjoni ordinarja (sic) li jmissu liz-zewg mizzewgin flimkien.

“L-artikolu 1326(1), imbaghad, jiddisponi li dawk l-atti li jehtiegu l-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga, izda li jitwettqu minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra, jistghu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-ahhar imsemmija meta dawk l-atti jkunu dwar trasferiment jew il-holqien ta’ jedd reali jew personli fuq proprjeta` immobbli. Din hi, fil-fatt, it-talba li qed taghmel l-attrici f’din il-kawza.

“Ghar-rigward tat-terminu li fih tista’ tigi istituta (sic) din il-kawza, is-subartikoli (2) u (3) tal-indikat artikolu 1326, jiddisponi kif gej:

"“(2) Kull azzjoni ghal annullament tista’ tittiehed biss mill-parti li kien mehtieg il-kunsens taghha u fiz-zmien perentorju ta’ tlett snin:

(a) mid-data minn meta dik il-parti saret taf bl-att jew
(b) mid-data tar-registrazzjoni, meta dak l-att jehtieg registrazzjoni, jew
(c) mid-data li tintemm il-komunjoni ta’ l-akkwisti, skond liema tkun l-ewwel data.

(3) Minkejja d-disposizzjonijiet tas-sub-artikolu (2) ta’ dan l-artikolu, il-jedd moghti bis-subartikolu (1) ta’ dan l-artikolu lil parti li titlob l-annullament ta’ att jispicca malli jaghlqu tliet xhur mill-jum li fih ikun notifikat l-att lil dik il-parti bil-mezz ta’ att gudizzjarju, kemm-il darba dik il-parti ma tkunx bdiet azzjoni ghal dak l-annullament."

“Il-konvenuti konjugi Grech qed jinvokaw is-subartikolu (3) u qed jallegaw li la darba l-attrici kienet giet informata li sar il-konvenju b’ittra ufficjali tas-27 ta’ Settembru, 2001, debitament notifikata lill-attrici fi granet qabel l-4 ta’ Ottubru, 2001, l-azzjoni attrici hi preskritta u dan peress li din il-kawza giet istitwita aktar minn teltt xhur gheluq in-notifika ta’ l-Ittra Ufficjali; fil-fatt, din il-kawza giet istitwita fis-6 ta’ Frar, 2002, meta, skond il-konvenuti konjugi Grech, iz-zmien ghall-prezentata tal-kawza ghalaq l-aktar tard, fl-4 ta’ Jannar, 2002.

“Mhux kontestat li giet ipprezentata Ittra Ufficjali fis-27 ta’ Settembru, 2001, u li skond dan l-att gudizzjarju, il-konjugi Spiteri gew interpellati jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att finali ta’ bejgh tal-fond urban, ossia *basement* b’bieb bla numru fi Triq Regjonali, Santa Venera, u li fl-istess Ittra Ufficjali saret riferenza ghall-obbligazzjoni u cioe`, “il-konvenju li sar bejnietkom nhar is-6 ta’ Marzu, tas-sena kurrenti (2001) quddiem in-Nutar Joseph Tabone.”

“L-attrici issostni li dik l-Ittra Ufficjali ma sservix għall-iskop indikat fl-artikolu 1326(3), u dan peress li kopja tal-konvenju ma kienx gie attacjat ma’ l-Ittra Ufficjali, mentri dan hu rikwizit essenzjali biex ikun applikat dak is-subartikolu. L-attrici qed tibbaza l-argument taghha fuq il-kliem testwali tas-subartikolu li, skond hi, jesigi, biex jiskada t-terminu qasir ta’ tlett xhur, li l-att innifsu ikun notifikat b’att gudizzjarju. L-attrici qed tghid li notifika ta’ Ittra Ufficjali fejn fiha issir biss riferenza ghall-konvenju, minghajr ma l-istess konvenju jkun esebit ma’ l-Ittra, mhux valida biex jiskada [recte: jiskatta] t-terminu kontemplat fl-artikolu 1326(3) li jghid li kellu jkun “notifikat l-att lil dik il-persuna bil-mezz ta’ att gudizzjarju.”

“In sostenn ta’ l-argument taghha, l-attrici taghmel referenza ghall-kawza <u>Agnes Briffa vs Lucerzio sive Grazio Briffa et</u>, (Citazzjoni numru 1818/97), deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-5 ta’ Ottubru, 2001.

“Din il-Qorti tinnota fl-ewwel lok, li t-test ingliz ta’ l-artikolu 1326(3), huwa aktar car f’dak li jrid ighid ghax f’din il-parti tal-ligi jghid li “*notice of the act*” ghandu jinghata lill-parti l-ohra, u din il-frazi tindika cara li dak li hu mehtieg mhux li l-parti l-ohra tinghata kopja ta’ l-att, izda biss avviz li sar l-att. It-test Malti, huwa aktar kompless u jehtieg li jigi ezaminat u interpretat.

“Fil-kawza “Briffa vs Briffa” indikata mill-attrici, l-fatti tal-kaz, ghalkemm ghandhom xebh mal-kaz odjern, ma jattaljawx preciz mal-fatti li ghandha quddiemha din il-Qorti f’din il-kawza. Fil-kawza l-ohra, l-attrici kienet dehret fuq u iffirmat il-konvenju flimkien ma zewgha, u hi iffirmat ukoll l-ewwel proroga tal-konvenju li kien sar. Gara, pero` li meta saret it-tieni proroga tal-konvenju, l-attrici ma kienetx prezenti u ma iffirmatx dak l-att u dan gie iffirmat biss mir-ragel ta’ l-attrici. Wara li saret interpellazzjoni permezz ta’ Ittra Ufficjali biex il-konjugi Briffa jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att finali, l-attrici talbet annullament tal-konvenju kif imgedded billi allegat li dak kien null u bla effett stante li sar minghajr il-kunsens taghha. L-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell ezeminat l-artikolu 1326(3) u qablitu ma’ dak li jiddisponi l-artikolu 1357(2), li jipprospetta l-htiega

ta’ interpellazzjoni biex jigi enforzat konvenju ta’ kompro-vendita.

“Il-principju li enuncjat dik l-Onorabbli Qorti f’dik il-kawza qed jigi riprodott hawn taht, b’enfasi li tat l-istess Onorabbli Qorti ghal xi partijiet tal-principju minnha enuncjat. L-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fissret il-posizzjoni b’dan il-mod:

"“Fil-fehma ta’ din il-Qorti, li effettivament taqbel ma’ dik espressa fis-sentenza appellata moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili, l-interpretazzjoni korretta taz-zewg artikoli fuq imsemmija, jigifieri l-artikolu 1326 u l-artikolu 1357(2), hija kif moghtija mill-appellata. Filwaqt li l-artikolu 1357(2) jipprospetta invece dritt ta’ azzjoni f’weghda ta’ bejgh, l-artikolu 1326 jipprospetta invece dritt ta’ azzjoni moghti lill-parti li tallega li <u>ma kienitx</u> accettanti. Kjarament, dawn iz-zewg azzjonijiet huma differenti minn xulxin. Fl-ewwel azzjoni hemm il-presunzjoni li l-partijiet involuti huma pjenament edotti minn dak li jkun gie miftiehem bejniethom, filwaqt li l-azzjoni l-ohra ghal fini tad-dikjarazzjoni ta’ annullament il-presunzjoni hija dik li l-parti li tagixxi ma kienitx edotta mill-ftehim. Huwa proprja minhabba f’din id-differenza bazilari bejn iz-zewg azzjonijiet, ankorke` il-punt tat-tluq hija weghda ta’ bejgh f’forma ta’ att ta’ konvenju, li fil-kaz ta’ l-azzjoni ezercibbli mill-accettant hija bizzejjed interpellazzjoni per via ta’ att gudizzjarju kif imnizzel fl-artikolu 1357(2), filwaqt li ghal fini ta’ l-azzjoni ta’ annullament, dik il-parti trid tkun giet f’posizzjoni <u>li hija setghet tkun taf b’dan li jkun gie imwieghed.</u>”

“L-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell wara ghaddiet biex tilqa’ it-talbiet attrici u iddikjarat bhala null u bla effett il-konvenju meritu ta’ dik il-kawza.

“Fil-fehma ta’ din il-Qorti, indipendentement mill-fatti ta’ dik il-kawza, dan il-principju, kif pronunzjat mll-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell, huwa validu u ghandu jigi segwit. Importanti, pero`, li dak il-principju ma jigix snaturat billi ma jittiehdux in konsiderazzjoni il-fatti specie partikolari tal-kaz.

“Dak li qalet l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fl-ahhar parti tal-kwotazzjoni fuq indikata, hija, fil-fehma tal-Qorti, il-punt kardinali tal-principju kollu enuncjat. Filwaqt li parti fuq il-konvenju jaf id-dettalji ta’ l-istess att, persuna li ma kienetx parti fuq konvenju ghandha tkun infurmata mhux biss li sar l-att, izda ghandha titqieghed f’posizzjoni “li hija setghet tkun taf b’dak li jkun gie imwieghed.” Dan ifisser li dik il-parti li ma tkunx iffirmat il-kuntratt trid titqieghed f’posizzjoni li tista` ssir tkun taf b’dak li jkun gie imwieghed, izda mux bilfors li hi tinghata l-informazzjoni kollha fuq platt! Fuq kollox huwa principju generali li kull persuna trid tiehu hsieb l-affarijiet taghha hi stess, u jekk din ikollha bizzejjed informazzjoni li a bazi taghha tista’ tirregola ruhha, m’ghandhiex tippretendi aktar minn hekk. Persuna, biex wiehed jiehu ezempju, li taqa’ kontumacja f’kawza, ma tistax tiggustifika l-kontumacja taghha billi tghid li hi ma tafx taqra, ghax, f’cirkostanzi bhal dawn, ikun dmir taghha li titlob li l-att tac-citazzjoni jinqralha minn xi hadd li jaf jaqra (ara Cilia vs Farrugia deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fid-29 ta’ Novembru, 1958 (Vol XLVII.I.811); Pulizija vs Sultana, deciza mill-Onorabbli Qort ta’ l-Appell Kriminali fil-11 ta’ Dicembru, 1998, u Buhagiar vs Avukat Generali et, deciza mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-16 ta’ Novembru, 1998). Dak li hu importanti hu li, dak li jkun, jitqieghed f’pozizzjoni li jkun jista’ jiddefendi l-interessi tieghu.

“Dan il-principju insibuh rifless f’diversi istituti tal-ligi civili. Hekk, per ezempju, l-izball, bhala vizzju tal-kunsens, jista’ jkun soggettiv u unilaterali, pero`, irid ikun skuzabbli (Pisani vs Mamo deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fis-7 ta’ Novembru, 1933, u “Cachia vs Vassallo deciza mill-istess Onorabbli Qorti fl-20 ta’Ottubru, 1961), u meta xerrej jixtri oggetti, biex difett jitqies latenti, u b’hekk ikun intitolat jezercita l-azzjoni redibitorja jew aestimatorja, “meta l-haga in vendita jkollha sinjali ta’ xi difetti, hu dmir tax-xerrej li jiehu parir tekniku biex jaccerta ruhu dwar l-istat tal-haga, u jekk jonqos li jaghmel dan ma jistax wara jilmenta minn difett ‘mohbi’ – Sacco vs Busuttil deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-2 ta’ Gunju, 1989. Fil-kawza Scerri vs Zerafa, deciza minn din il-Qorti fit-3 ta’ Ottubru, 2003, intqal, a propositu, li

"*Meta allura, il-kliem tal-ligi li "**xerrej seta' jkun jaf bihom wahdu**" ma jfisrux li hu necessarju li d-difett jikkolpixxi l-ghajn izda li l-kompratur ghandu jezamina l-haga u jivverifikaha u jekk ma jipprocedix ghall-veri[fi]ka ma jkunx jista' jsostni li ma kienx jaf bil-vizzju ghaliex wiehed ikun jista' jirrispondi bil-ligi illi hu seta' wahdu jkun jaf bihom. Jekk ix-xerrej ma jaghmilx l-ezami u l-verifika, ghandu jissaporti l-konsegwenzi tal-proprja negligenza. Jekk il-kompratur seta' jikkonoxxi d-difett bil-verifika tal-haga, m'ghandux dritt ghall-garanzija.*"

"Hekk ukoll, ghall-fini ta' l-artikolu 1527 tal-Kodici Civili (kirja minn wiehed mill-kompressuri [recte: kopossessuri]), intqal li "Bil-kliem 'ikun sar jaf' bil-kirja ghandu jigi miftiehem fis-sens li semplici suspett ma jikkwalifikax bhala konoxxenza, izda jekk ikun jaf, dan huwa bizzejjed, avolja ma kellux dettalji tal-kirja, ezempju, lil min saret l-lokazzjoni u l-ammont ta' kera", u dan peress li darba "*he is put on notice"* sta ghalih li jinvestiga ulterjorment – <u>Fenech noe vs Caruana et</u>, deciza minn din il-Qorti fl-24 ta' Marzu, 2000.

"Il-ligi trid li, dak li jkun, jiehu inizjattiva u jiehu hsieb l-affarijiet tieghu, basta, kif gie enfasizzat mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza indikata Briffa vs Briffa, <u>li dan jitqieghed f'posizzjoni li jista' jkun jaf</u>. Jekk jitqieghed f'dik il-pozizzjoni, izda ma jsirx jaf x'inhi s-sitwazzjoni, imma seta' jkun bi ftit inadgini, allura <u>imputet sibi</u>.

"Fil-kawza Briffa vs Briffa imsemmija, il-mara ma kienitx infurmata, fl-Ittra Ufficjali, li kienet saret proroga ulterjuri ta' l-att tal-konvenju. Hi kienet giet interpellata tersaq "ghall-att finali wara l-konvenju …. Li kien gie mgedded mill-kontraenti u jiskadi fl-1 ta' Novembru, 1996". Ma kienitx giet infurmata meta saret l-ahhar proroga, u ghalhekk ma gietx "imqieghda f'pozizzjoni" li tkun taf b'dak li jkun sar.

"F'dan il-kaz, min-naha l-ohra, bl-Ittra Ufficjali tas-27 ta' Settembru, 2001, l-attrici inghatat l-informazzjoni kollha mehtiega biex hi "setghet tkun taf" b'dak li gie imwieghed.

Kellha d-dettalji tal-post li kien l-oggett tal-konvenju, u kellha wkoll d-data meta gie iffirmat. B'semplici domanda lin-Nutar koncernat setghet takkwista kopja tal-konvenju kif kellha dritt. B'dik l-Ittra Ufficjali, l-attrici giet avvzata bl-att li sar minn zewgha u, minn dak il-mument, setghet tirregola ruhha. Biex l-att ikun notifikat lill-konjugi li ma kienetx ippartecipat fih, mhux mehtieg li ssir konsenja ta' l-att innifsu, izda hu bizzejjed notifika ta' dawk id-dettalji li jitqiesu bizzejjed biex dak li jkun jitqieghed f'posizzjoni li jkun jaf x'sar.

"Fuq kollox, wiehed m'ghandux isegwi l-kliem tal-ligi *ad litteram,* izda dawn ghandhom jigu interpretati skond il-principji ta' ermanewtika soliti adoperati mill-Qrati taghna, u kif intwera, anke meta l-kliem tal-ligi hu car, il-Qrati dejjem interpretawhom fid-dawl tal-principju li hu obbligu ta' dak li jkun li jaghmel il-verifiki tieghu. Inoltre, jekk wiehed isegwi l-kliem tal-ligi *verbatim*, jigi li n-notifika trid issir ta' l-att u mhux kopja ta' l-att, liema interpretazzjoni zgur twassal ghal tifsira *ad absurdam.*

"Inoltre f'dan il-kaz, tant l-attrici kienet taf bil-konvenju u d-dettalji tieghu, illi b'Ittra Ufficjali responsiva datata 4 ta' Ottubru, 2001, hi, flimkien ma zewgha, irrespingiet it-talba tal-konvenuti konjugi Grech ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' vendita, irrikonoxxiet l-ezistenza tal-konvenju, osservat li ma rieditx tersaq ghall-iffirmar ta' l-att ghax il-fond kien affett b'difetti li ma jidhrux, u talbet li jinghataw lura d-depositu ta' LM5000 li thallas fuq il-konvenju. Jirrizulta allura li, jekk ma kienetx taf qabel, wara l-Ittra Ufficjali tal-konjugi Grech, saret taf bid-dettalji kollha tan-negozju, tant li "skopriet" li l-fond kellu difetti u anke kemm thallas bhala depositu fuq il-konvenju.

"Jirrizulta, allura, li bl-Ittra Ufficjali tas-27 ta' Settembru, 2001, hija mhux biss tpoggiet f'sitwazzjoni li tkun taf b'dan li jkun gie imwieghed, izda.fil-fatt saret taf b'dan kollu, u ciononostante ma hadet ebda passi fit-terminu preskritt bil-ligi, biex tikkawtela l-interessi taghha.

"Din il-Qorti hi, ghalhekk, sodisfatta, li l-attrici giet notifikata bl-att tal-konvenju fis-sens rikjest bl-artikolu

1326(3) tal-Kodici Civili, u dan bl-Ittra Ufficjali tas-27 ta' Settembru, 2001, debitament notifikata lilha. Darba li l-attrici ma resqetx it-talba taghha fi zmien tlett xhur mill-istess Ittra ufficjali, l-azzjoni taghha ghandha titqies perenta."

**L-appell ta' l-attrici Antonia Spiteri.**

L-attrici Antonia Spiteri hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq imsemmija u b'rikors intavolat fit-3 ta' Marzu 2004, talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza msemmija u tiddikjara t-talba taghha kif dedotta fl-imsemmija citazzjoni bhala mhux milquta bil-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 1326(3) tal-Kodici Civili u taghmel dawk l-affarijiet u taghti dawk id-dikjarazzjonijiet kollha li jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati konjugi Grech li eccepew il-preskrizzjoni u opponew it-talba taghha.

Il-konjugi Grech intavolaw risposta ghar-rikors ta' l-appell ta' l-attrici fejn talbu li s-sentenza, inkwantu gusta, tigi kkonfermata.

**L-aggravji mressqa mill-attrici Antonia Spiteri.**

Minn qari akkurat tar-rikors ta' l-appell jidher li l-appellanti resqet effettivament aggravju wiehed kontra s-sentenza appellata u dan huwa fis-sens li dak li ddecidiet l-ewwel Qorti jmur kontra pronunzjament tal-Qort ta' l-Appell f'kaz analogu meta ma kienx hemm ragunijiet validi sabiex l-ewwel Qorti tiddipartixxi mit-taghlim ta' din il-Qorti.

**Ikkunsidrat:**

Il-kawza appellata giet determinata fuq eccezzjoni ta' preskrizzjoni billi l-ewwel Qorti irriteniet li meta l-attrici intavolat il-kawza odjerna kien gia` skada t-terminu ta' tlett xhur, kontemplat fl-Artikolu 1326(3) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, ghall-prezentata ta' l-istess.

F’dawn il-proceduri l-attrici qed tittanta tottjeni dikjarazzjoni ta’ nullita` ta’ konvenju ta’ kompro-vendita billi ssostni li, gialadarba dan l-att jikkostitwixxi att ta’ amministrazzjoni straordinarja, a tenur ta’ l-Artikolu 1322(3) tal-Kodici Civili, l-istess att ghandu jigi dikjarat null billi hi qatt ma ppartecipat fih. Infatti l-Artikolu 1326(1) tal-Kodici Civili jiddisponi li “*atti li jehtieg l-kunsens taz-zewg partijiet mizzewga izda li jitwettqu minn parti wahda minghajr il-kunsens tal-parti l-ohra* ***jistghu jkunu annullati fuq it-talba tal-parti l-ahhar imsemmija*** *….*” Bhala norma din l-azzjoni li tispetta lill-parti aggravata ghandha tigi ezercitata fi zmien perentorju ta’ tlett snin jew mid-data minn meta dik il-parti saret taf bl-att jew mid-data ta’ registrazzjoni, meta dak l-att jehtieg registrazzjoni jew mid-data li tintemm il-komunjoni ta’ l-akkwisti. B’dana kollu, skond is-subartikolu (3) ta' l-istess Artikolu 1326, kemm-il darba l-att jigi “notifikat” permezz ta’ att gudizzjarju lill-parti li kien mehtieg il-kunsens taghha t-terminu ghall-prezentata tac-citazzjoni jkun ta’ tlett xhur mid-data ta’ dik in-notifika.

Issa, filwaqt li l-attrici tikkontendi li fil-kaz sottoezami t-terminu preskrittiv kellu jkun dak ta’ tlett snin stante li l-att ossia l-konvenju qatt ma gie notifikat lilha, il-kontro-parti ssostni li t-terminu preskrittiv kellu jkun dak kontemplat fl-Artikolu 1326(3) billi l-istess attrici ingiebet a konjizzjoni tal-konvenju permezz ta’ ittra ufficjali minbghuta lilha u debitament notifikata.

Il-kwistjoni kollha li ghalhekk giet rinfaccjata biha l-ewwel Qorti kienet jekk l-Artikolu 1326(3) jirrikjedix li l-att innifsu, f’dan il-kaz il-konvenju attakkat, kellux jigi materjalment notifikat lill-attrici, jew jekk l-ittra ufficjali li permezz taghha l-attrici u zewgha gew interpellati biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ kompro-vendita kienx sufficjenti.

L-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li l-ittra ufficjali interpellatorja kienet sufficjenti u li konsegwetement it-terminu ta’ tlett xhur beda jiddekorri mid-data tan-notifika ta’ l-istess u dan wara li qalet is-segwenti:

"Fuq kollox, wiehed m'ghandux isegwi l-kliem tal-ligi *ad litteram,* izda dawn ghandhom jigu interpretati skond il-principji ta' ermanewtika soliti adoperati mill-Qrati taghna, u kif intwera, anke meta l-kliem tal-ligi hu car, il-Qrati dejjem interpretawhom fid-dawl tal-principju li hu obbligu ta' dak li jkun li jaghmel il-verifiki tieghu. Inoltre, jekk wiehed isegwi l-kliem tal-ligi *verbatim*, jigi li n-notifika trid issir ta' l-att u mhux kopja ta' l-att, liema interpretazzjoni zgur twassal ghal tifsira *ad absurdam.*

"Inoltre f'dan il-kaz, tant l-attrici kienet taf bil-konvenju u d-dettalji tieghu, illi b'Ittra Ufficjali responsiva datata 4 ta' Ottubru, 2001, hi, flimkien ma zewgha, irrespingiet it-talba tal-konvenuti konjugi Grech ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' vendita, irrikonoxxiet l-ezistenza tal-konvenju, osservat li ma rieditx tersaq ghall-iffirmar ta' l-att ghax il-fond kien affett b'difetti li ma jidhrux, u talbet li jinghataw lura d-depositu ta' LM5000 li thallas fuq il-konvenju. Jirrizulta allura li, jekk ma kienetx taf qabel, wara l-Ittra Ufficjali tal-konjugi Grech, saret taf bid-dettalji kollha tan-negozju, tant li "skopriet" li l-fond kellu difetti u anke kemm thallas bhala depositu fuq il-konvenju."

Dan premess l-ewwel Qorti kkonkludiet bil-mod segwenti:
"Jirrizulta, allura, li bl-Ittra Ufficjali tas-27 ta' Settembru, 2001, hija mhux biss tpoggiet f'sitwazzjoni li tkun taf b'dan li jkun gie imwieghed, izda.fil-fatt saret taf b'dan kollu, u ciononostante ma hadet ebda passi fit-terminu preskritt bil-ligi, biex tikkawtela l-interessi taghha."

**Ikkunsidrat:**

Jidher li dan il-pronunzjament ta' l-ewwel Qorti jmur kontra dak li gie ritenut minn din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-sentenza **Agnes Briffa vs Lucrezio sive Grazio Briffa et** (Citazzjoni numru 1818/97) moghtija fil-5 ta' Ottubru, 2001.

Huwa minnu, kif irriteniet l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, li l-fattispecie tal-kawza **Briffa vs Briffa** ma jattaljawx ezattament mal-kaz odjern billi f'dak il-kaz l-attrici kienet iffirmat il-konvenju attakkat u sahansitra

ffirmat ukoll proroga ta’ l-istess. Irrizulta, pero`, f’dik il-kawza, li l-attrici ma kinitx iffirmat l-ahhar proroga. B’dana kollu din il-Qorti, kif dakinhar komposta, analizzat l-Artikoli 1326 u 1357 tal-Kodici Civili u irriteniet li:
“Filwaqt li l-artikolu 1357(2) jipprospetta invece dritt ta’ azzjoni f’weghda ta’ bejgh, l-artikolu 1326 jipprospetta invece dritt ta’ azzjoni moghti lill-parti li tallega li ma kienitx accettanti. Kjarament, dawn iz-zewg azzjonijiet huma differenti minn xulxin. Fl-ewwel azzjoni hemm il-presunzjoni li l-partijiet involuti huma pjenament edotti minn dak li jkun gie miftiehem bejniethom, filwaqt li l-azzjoni l-ohra ghal fini tad-dikjarazzjoni ta’ annullament il-presunzjoni hija dik li l-parti li tagixxi ma kienitx edotta mill-ftehim. Huwa proprja minhabba f’din id-differenza bazilari bejn iz-zewg azzjonijiet, ankorke` il-punt tat-tluq hija weghda ta’ bejgh f’forma ta’ att ta’ konvenju, li fil-kaz ta’ l-azzjoni ezercibbli mill-accettant hija bizzejjed interpellazzjoni per via ta’ att gudizzjarju kif imnizzel fl-artikolu 1357(2), filwaqt li ghal fini ta’ l-azzjoni ta’ annullament, dik il-parti trid tkun giet f’posizzjoni li hija setghet tkun taf b’dan li jkun gie imwieghed.”

Jekk att ta’ konvenju gie ritenut null f’sitwazzjoni fejn irrizulta li l-parti li l-kunsens taghha kien mehtieg ghall-validita` tieghu, billi, ghalkemm il-parti interessata kienet konxja ta’ dak l-istess att inkwantu firmatarja tieghu, dik l-istess parti interessata ma kelliex konoxxenza ta’ proroga ta' l-istess konvenju, *multo magis* f’kaz fejn dik l-istess parti qatt ma kellha konoxxenza ta' l-att innifsu u qatt ma iffirmatu l-principju enucjat fis-sentenza **Briffa v. Briffa** ghandu japplika b’aktar sahha.

Din il-Qorti, filwaqt li tabbraccja u taghmel taghha dak li gie ritenut fis-sentenza **Briffa v. Briffa** ghalhekk tikkonkludi li bl-ittra ufficjali interpellatorja tas-27 ta’ Settembru 2001, ma gewx sodisfatti r-rekwiziti tas-subartikolu (3) ta’ l-Artikolu 1326 tal-Kodici Civili u konsegwentement l-azzjoni attrici ma kinitx perenta.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell ta' l-attrici qed jigi milquh u s-sentenza appellata revokata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti konjugi Grech appellati, u

l-atti tal-kawza qed jigu rinvjati lill-ewwel Qorti sabiex il-kawza titkompla fuq il-mertu.

**< Sentenza Finali >**

---------------------------------TMIEM---------------------------------