MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tal-31 ta' Lulju, 2008

Citazzjoni Numru. 224/1997/1

Paul Scicluna

-Vs-

L-Eccelenza tieghu Mons. Nikol Cauchi, Isqof t'Ghawdex u b'nota tad-29 ta' Ottubru 2007 l-Eccellenza Tieghu Mons. Mario Grech assuma l-atti tal-kawza minflok Mons. Isqof Nikol Cauchi fil-vesti tieghu ta' Isqof ta' Ghawdex, Monsinjur Gregorju Vella, Prokuratur tal-Beni tal-Kattidral ta' Ghawdex u Monsinjur Guzeppi Gauci

Il-Qorti,

Permezz ta' din il-kawza l-attur qieghed jitlob it-twettiq ta' weghda ta' bejgh. Decizjoni parzjali li tittratta:-
(a) Il-preskrizzjoni estintiva kwinkennali (Artikolu 2156[f] tal-Kodici Civili) tapplika fejn il-partijiet ftehemu li l-kuntratt finali ghandu jigi pubblikat fi zmien tlett (3) xhur mill-ghoti ta' l-awtorizazzjoni tal-awtoritajiet ekklezjastici u l-awtorizazzjoni tinghata

kwazi tlettax (13) il-xahar wara li gie ffirmat il-konvenju ?
(b) Eccezzjoni ulterjuri ta' preskrizzjoni estintiva hi kompatibbli ma' eccezzjoni li l-azzjoni tal-attur hi intempestiva fejn il-konvenuti jsostnu li l-kondizzjoni sospensiva kienet ghadha ma sehhitx meta giet prezentata n-nota ta' l-eccezzjonijiet ?
(c) **Is-subizzjoni permezz ta' kapitoli tista' ssir anke wara li jinghalaq l-istadju tal-gbir tal-provi – Artikolu 713 tal-Kap. 12 ?**

Rat ic-citazzjoni prezentata fis-7 ta' Novembru 1997 fejn l-attur ippremetta:-

Permezz ta' konvenju tal-5 ta' Gunju 1990 il-konvenuti obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-attur l-art fil-Qala, Gozo, maghrufa bhala tas-Salib, tal-kejl ta' circa 21,730 metri kwadi jew kejl verjuri kif ahjar deskritta u skond il-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju (Dok A); u billi dak il-konvenju kien suggett ghall-approvazzjoni tal-awtorizazzjonijet mehtiega; u billi l-konvenut Mons. Isqof Cauchi ga awtorizza l-bejgh ta' din l-art, soggetta ghall-approvazzjoni tas-Santa sede (Dok B); u billi l-attur, fit-28 ta' Awissu 1997 interpella lill-konvenutii skond annessa ittra (Dok C); u billi l-konvenuti rrispondew fit-2 ta' Settembru 1997 skond l-annessa ittra (Dok D); u billi ghalhekk gew sodisfatti l-kundizzjonijiet kollha ta' dak il-konvenju; u billi fid-9 ta' Ottubru 1997 l-attur interpella permezz ta' ittra ufficjali, lill-konvenuti ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment (Dok E); u billi l-konvenut baqghu indempjenti.

Jghidu l-konvenuti ghaliex:

1. M'ghandhomx jigu kundannati jaddivjenu ghall-kuntratt tat-trasferiment tal-art fuq imsemmija skond il-konvenju (Dok A), fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti;

2. m'ghandhomx jigu nominati Nutar biex jippublika l-att u kuraturi biex jirraprezentaw lill-kontumaci fuq l-istess att.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fit-18 ta’ Dicembru 1991 mill-konvenuti (fol. 19) li permezz taghha eccepew:-

1. Illi preliminarjament in kwantu gew citati f’isimhom personalment l-konvenuti ghandhom jigu liberati mill-osservanzi tal-gudizzju billi huma la dahlu f’xi obbligazzjoni lejn l-attur u lanqas ghandhom xi jeddijiet fuq l-art imsemmija li jistghu jigu ttrasferiti lilu.

2. Illi preliminarjament ukoll l-intempestivita’ tat-talbiet attrici billi ghadhom ma sehhewx il-kundizzjonijet sospensivi msemmija fil-konvenju li a bazi tieghu qieghed jagixxi l-attur.

3. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess id-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt billi l-Katidral ta’ Ghawdex ma hux tenut ibiegh il-propjeta’ msemmija fic-citazzjoni lill-attur ghaliex il-konvenju msemmi ma fadallu ebda vinkolu legali fil-konfront tas-sid.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri prezentata fl-10 ta’ Dicembru 2004 (fol. 123) li permezz taghha eccepew:-

“Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet gia minnhom imressqa, ghall-prosegwiment tal-azzjoni attrici hemm l-ostakolu tal-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur tal-artiklu 2156(f) tal-Kodici Civili.”.

Rat in-noti ta’ l-osservazzjonijiet prezentata mill-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-1 ta’ April 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza giet differita ghal-lum ghall-ghoti ta’ decizjoni fuq il-punti li jissemmew fid-digriet moghti fl-1 ta’ April 2008.

Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti li taw lok ghal din il-kawza huma s-segwenti:-

(a) Permezz ta' dikjarazzjoni datata 4 ta' Gunju 1990 (fol. 6) il-Kancillier tad-Djocesi ta' Ghawdex iddikjarat li b'digriet moghti fl-4 ta' Gunju 1990 l-Isqof ta' Ghawdex *".....fil-kwalita' tieghu ta' Prokuratur tal-Beni tal-Katidral, Ghawdex sabiex flimkien ma' membru iehor tal-Kapitlu Katidrali t'Ghawdex, jidher fuq att ta' konvenju li bih jekk u meta igi l-approvazzjoni tas-Santa Sede Paul Xicluna, 130/2 Republic Street, Victoria, Gozo, jixtri (19635m2)bicca raba msejha Tas-Salib, Qala, Gozo li taghmel parti mill-propjeta' tal-Beni tal-Katidral Ghawdex skond l-approvazzjoni tal-Kumitat Finanzjarju 9.2.1989 u tal-Bord tal-Propjeta' 30.5.90 u l-offerrta ta' Paul Xicluna."*.

(b) Fil-5 ta' Gunju 1990 gie ffirmat konvenju bejn il-partijiet (fol. 5) li permezz tieghu l-Monsinjur Gregorio Vella bhala prokuratur tal-beni tal-Katidral ta' Ghawdex obbliga ruhu li jbiegh lill-attur li min-naha tieghu obbliga ruhu li jixtri *".....l-art fil-Qala, Ghawdex maghrufa Tas-Salib tal-kejl ta' cirka 21730 metri kwadri jew kejl verjuri u ghalhekk bil-kejl kollu li fiha......."* bil-prezz ta' mija u hamsin elf lira Maltija (Lm150,000) b'dan li *"l-art tinbiegh tale quale u* ***dan il-konvenju huwa soggett tal-approvazzjoni tal-Awtoritajiet Ekklezjastici kompetenti."***. Inoltre gie pattwit li ***"f) l-att pubbliku finali jigi ppublikat mhux aktar tard minn tlett xhur mill-otteniment da parti tal-proposti vendituri nomine tal-awtorizazzjoni methiega."***.

(c) Fis-26 ta' Settembru 1991 nghatat l-awtorizazzjoni tas-Santa Sede ghall-bejgh tal-proprjeta' pero' bil-prezz ta' mija u tmenin elf lira Maltija (Lm180,000) (fol. 31). Dan wara li l-Kumitat Konsultattiv kien ta parir favorevoli ghat-trasferiment ta' din il-proprjeta' ghall-prezz imsemmi u skond l-istess dokument accettat mill-attur.

(d) B'ittra datata 28 ta' Awissu 1997 id-difensur tal-attur talab lill-venditur sabiex fi zmien gimgha *"...taghtuni informazzjoni konkreta u bil-miktub dwar l-awtorizazzjoni mehtiega da parti tal-proposti vendituri kif mahsub fi klawzola (f) tal-konvenju aktar il-fuq riferit, u konsegwentement meta hu previst li jigi pubblikat l-att notarili ta' trasferiment proprio in esekuzzjoni tal-precitat konvenju."* (fol. 7).

(e) Permezz ta' ittra datata 2 ta Settembru 1997 (fol. 9) il-venditur wiegeb li sa dakinhar l-awtorizazzjoni tal-Isqof

ta’ Ghawdex *“....ghadha ma gietx moghtija minhabba diffikultajiet li nqalghu u li diga’ gew imfissrin ukoll lill-klijent tieghek is-sur Scicluna.”*.
(f) Permezz ta’ ittra ufficjali prezentata fi-9 ta’ Ottubru 1997 l-attur interpella lill-venditur sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt notarili tal-bejgh tal-proprjeta’.
(g) Il-konvenuti jsostni li l-Isqof ta’ Ghawdex kien biddel fehemtu dwar il-bejgh ta’ proprjeta’ wara li saret oggezzjoni minn bdiewa. F’rikors prezentat fil-5 ta’ Mejju 2008 (fol. 264) il-konvenuti jsostnu li: *“....il-bdiewa li jahdmu l-art in kwistjoni ma riduhiex tinbiegh u l-Isqof ha konjizzjoni tax-xewqa taghhom, anke ghax hobzhom jiddependi mir-raba’ in kwistjoni.”* (fol. 266).
(h) Fis-7 ta’ Novembru 1997 giet prezentata l-kawza li biha l-attur qieghed jitlob li l-konvenuti jigu kundannati jersqu ghall-kuntratt tat-trasferiment tal-art skond il-konvenju fuq imsemmi.

2. Permezz ta’ eccezzjoni ulterjuri prezentata fl-10 ta’ Dicembru 2004 (fol. 123), il-konvenuti eccepew:-

“Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet gia minnhom imressqa, ghall-prosegwiment tal-azzjoni attrici hemm l-ostakolu tal-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur tal-artiklu 2156(f) tal-Kodici Civili.”.

L-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili jipprovdi li jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta’ hames snin:

“l-azzjonijiet ghall-hlas ta’ kull kreditur iehor li gej minn operazzjonijiet kummercjali jew minn hwejjeg ohra meta l-kreditu ma jkunx jaqa’ skond din il-ligi jew ligijiet ohra, taht preskrizzjoni aqsar jew ma jkunx jirrizulta minn att pubbliku.”.

Mill-atti jirrizulta li mis-seduta tal-10 ta’ Dicembru 2004 (fol. 126) kienet qeghda tigi trattata b’mod assidwu miz-zewg partijiet il-kwistjoni dwar jekk il-konvenuti ghandhomx jinghataw l-opportunita’ li jressqu provi fuq l-eccezzjoni ulterjuri a fol. 123. B’digriet moghti fl-1 ta’ April

2008 (fol. 242) il-Qorti ordnat li f'dan l-istadju kellha tinghata decizjoni parzjali fuq dawn il-punti:-

(a) L-applikabilita' o meno tal-preskrizzjoni estintiva a tenur tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili ghall-fattispecjie tal-kaz odjern.
(b) Jekk l-eccezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni estintiva kwinkwennali hijiex kompatibbli mat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti.
(c) Minn meta ghandu jiddekorri l-perjodu ta' hames (5) snin kontemplati fl-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili.
(d) F'kaz li tinghata decizjoni favur il-konvenuti fuq il-materja f'paragrafu (a), jinghata provvediment jekk il-provi li l-konvenuti ddikjaraw li jridu jressqu humix rilevanti ghall-iskop tal-eccezzjoni ulterjuri.
(e) Provvediment dwar it-talba tal-konvenuti sabiex f'dan l-istadju jipprezentaw kapitoli ghas-subizzjoni tal-attur.

3. **<u>Applikabilita' tal-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili ghal fattispecjie ta' dan il-kaz.</u>**

L-ewwel punt li jrid jitqies hu jekk l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili (Kap. 16) huwiex applikabbli fejn qieghed jintalab l-ezekuzzjoni ta' obbligazzjoni jew anke fejn qieghed jintalab l-ezekuzzjoni ta' obbligazzjoni. Fil-gurisprudenza li jidher li hemm fehmiet divergenti. Hekk per ezempju fil-kawzi **Giovanni Mifsud vs Giuseppe Pullicino** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Ottubru 1954 (Vol. XXXVIII.ii.588); **Giovanni Saliba et vs Angelo Grech** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Frar 1949 (Vol. XXXIII.397); **Lorenza Buttigieg et vs Gio. Batta Caruana** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Frar 1955 (Vol. XXXIX.i.101); **Mary Anastasi vs Avukat Dr. Paul Mallia** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Frar 1974; u **Grace Felice Gay vs Benny Farrugia** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri)[1] fis-17 ta' Marzu, 1987 giet espressa l-fehma li l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici

[1] Imhallef H. Harding.

Civili bil-kliem *"ghal hlas ta kull kreditu iehor"* kien juri li l-legislatur kien qieghed jorbot dan il-provvediment mal-paragrafi precedenti tal-Artikolu 2156 (fejn huma indikati krediti specifici bhal krediti ta' cnus, renditi perpetwi jew vitalizji, kera, somom dovuti ghal self u ohrajn. Ghalhekk dak il-kreditu ghandu jkun *"ejusdem generis"*. Ghalhekk per ezempju gie ritenut li l-Artikolu 2156(f) ma japllikax fejn l-atturi jaghmlu kawza biex il-konvenuti jaddivjeni ghal att pubbliku ghall-kostituzzjoni ta' dota li l-atturi jippretendu li l-konvenut kien weghedhom. Pero' mhux l-istess gara per ezempju fil-kawzi **Joseph Chircop et vs Salvatore Muscat nomine** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' April 2000; **Pawlina Cachia vs Joseph Aquilina nomine** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[2] fid-9 ta' Gunju 2004 li kienu jittrattaw kawzi ghat-twettiq ta' ta' konvenji. F'din l-ahhar sentenza l-Qorti ghamlet riferenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Antonio Attard et vs Francesco Micallef** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Awwissu 1884 (Vol. X pagna 550) fejn inghad: *'l'azione nascente da una scrittura privata si prescrive col decorso di anni cinque, ove non sia soggetta a prescrizione piu' breve e questa non sia stata interrotta.'"*. Pero' dik il-kawza kienet titratta talba tal-atturi ghall-hlas ta' somma flus u l-parti citata m'hijiex parti mis-sentenza imma mis-sommarju pubblikat fil-volum. Madankollu mehud in konsiderazzjoni ta' dak li ser jinghad iktar 'il quddiem il-Qorti ma tqisx li ghal finijiet ta' din il-kawza ghandha ghalfejn, minkejja li l-materja hi ta' interess, li tidhol f'dan l-ezercizzju akkademiku.

Kuntrarjament ghal dak li jsostnu l-konvenuti[3], il-kwistjoni li qeghda tigi trattata f'dan l-istadju m'huwiex id-dritt tal-konvenuti li jressqu provi biex isostnu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva ta' hames (5) snin. Hu minnu li b'digriet moghti fit-12 ta' April 2005 (fol. 189), din il-Qorti diversament presjeduta ddikjarat li *"....**l-konvenuti ghandhom kull dritt iressqu l-provi taghhom in sosten ta' din l-eccezzjoni li nghatat biss meta l-kawza giet rimessa lil din il-Qorti**, **wara s-sentenza tal-Qorti ta' l-***

[2] Imhallef P. Sciberras.
[3] Ara nota ta' sottomissjonijiet a fol. 250.

***Appell tal-31 ta' Mejju 2004**, u allura ma kellhomx l-opportunita' jressqu l-istess provi fi stadju precedenti tal-kawza.".* Provvediment li gie konfermat mill-Qorti ta' l-Appell permezz ta' decizjoni li nghatat fit-30 ta' Novembru 2007 (fol. 225). Fis-seduta tat-22 ta' Frar 2008 gie verbalizzat:

"Dr. Grazio Mercieca u Dr. Georgine Grech ghall-konvenuti jiddikjaraw illi l-provi li jridu jressqu jirrigwardaw biss l-eccezzjoni ulterjuri taghhom dwar il-preskrizzjoni quin quennali (recte, kwinkwennali) *u dan biex juru li l-attur kien jaf sa minn zmien bikri bl-awtorizazzjoni tas-Santa Sede. Din il-prova jridu jressquha billi skond kif anke stabbilit mill-Qorti ta' l-Appell in re "AIC Guido Vella vs Nutar Emanuel Cefai" min jecepixxi preskrizzjoni ghandu l-obbligu li jipprova d-data minn meta beda jiskatta t-terminu tal-preskrizzjoni. Bil-kliem "minn zmien bikri" l-konvenuti jridu jfissru data li tigi qabel Settembru 1993".*

Il-Qorti kif presjeduta taghmilha cara li qatt ma kellha xi intenzjoni li ccahhad lill-konvenuti milli jressqu provi in sostenn ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva ta' hames (5) snin (provi li fi kliem id-difensuri tal-konvenuti huma ntizi sabiex juru minn meta l-hames (5) snin bdew jiddekorru). Fid-digriet moghti fl-1 ta' April 2008 inghatat ir-raguni ghalfejn il-Qorti hi tal-fehma li fl-ewwel lok ghandha tinghata decizjoni dwar jekk il-preskrizzjoni kwinkwennali hijiex applikabbli ghal fattispecjie ta' dan il-kaz. Dan qabel ma wiehed jittratta l-kwistjoni dwar id-data minn meta bdew ighaddu l-hames (5) snin. Il-fatt li hemm digriet, konfermat mill-Qorti tal-Appell[4], li l-konvenuti ghandhom dritt li jressqu provi in sostenn ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma jfissirx b'daqshekk li l-Qorti kienet qeghda tghid li l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili japplika. Tant hu hekk li fid-decizjoni tat-30 ta' Novembru 2007 il-Qorti tal-Appell osservat: *"Fl-ahharnett, l-attur appellant deherlu opportun li fl-appell tieghu jelabora wkoll illi **"f'kull kaz il-preskrizzjoni kwinkwennali sollevata mill-konvenuti bin-nota ta' l-eccezzjonijiet taghhom ma***

[4] 30 ta' Novembru 2007 (fol. 225-227).

tapplikax fil-kaz odjern". <u>Din il-Qorti pero' jidhrilha li kwalsiasi argomentazzjoni fuq dan il-binarju jezorbita ghal kollox mill-ambitu proprju ta' l-appell in ezami</u> *u ghalhekk, ma thossx li ghandha ghalfejn tidderimi dan il-punt, ghal liema, il-kontroparti konvenuta hasset li ghandha taghmel is-sottomissjonijiet taghha."* (enfazi u sottolinejar ta' din il-Qorti - fol. 227). Osservazzjoni li tikkonferma kemm dak li qeghdin isostnu l-konvenuti m'huwiex minnu.

Fil-kaz taghna l-partijiet ftehemu li l-konvenju kellu jibqa' validu ghall-perjodu ta' tlett **(3) xhur minn meta l-Monsinjur Gregorio Vella nomine jottjeni l-awtorizazzjoni sabiex ikun jista' jsir il-bejgh**. Il-konvenju gie ffirmat fil-5 ta' Gunju 1990 u l-awtorizazzjoni tas-Santa Sede (wara l-approvazzjoni moghtija mill-Kumitat Konsulttiv pero ghall-prezz ta' Lm180,000) nghatat fis-26 ta' Settembru 1991. Fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-31 ta' Mejju 2004 gie konfermat li l-bejgh hu soggett ghal **kondizzjoni sospensiva**[5], u dan gustament in kwantu l-obbligazzjoni ta' trasferiment u konsegwentement l-effikacja tal-konvenju ffirmat kienet marbuta u giet kondizzjonata:-

(a) Ma' haga futura;
(b) Il-kondizzjoni kienet ta' event mhux cert, cjoe' li jista' jigri jew ma jigrix;
(c) Il-kondizzjoni kienet ta' xi haga li hi possibbli, lecita u mhux kuntrarja ghal buon kostumi;
(d) Il-kondizzjoni ma kenitx tiddistruggi n-natura tal-obbligazzjoni pattwita;

u cjoe' l-ghoti *"....tal-approvazzjoni tal-Awtoritajiet Ekklezjastici kompetenti."* (konvenju a fol. 5). Kif osservat il-Qorti ta' l-Appell: *"Fil-kaz in ezami* ***l-unika "grajja" li kellha tavvera ruhha hija li s-Santa Sede tapprova jew tirrifjuta dak li in precedenza kien approva il-"Comitato Consultivo"."***[6]. L-ebda awtorita' ekklezjastika

[5] Artikolu 1052 tal-Kodici Civili (Kap. 16): *"L-obbligazzjoni hija kondizzjonali meta tkun maghmula li tiddependi minn grajja mhux zgura u li ghad trid tigri, sew billi l-obbligazzjoni tinzamm sospiza sakemm il-grajja tigri, kemm billi tigi mahlula kemm-il darba l-grajja tigri jew ma tigrix."*.
[6] Estratt mis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-31/5/2004 – ara fol. 113.

ohra ma kellha taghti l-awtorizazzjoni taghha sabiex isir il-bejgh. Dan kuntrarjament ghal dak li ntqal mill-venditur nomine fl-ittra datata 2 ta' Settembru 1997 fejn qal li l-bejgh ma jistax isir ghaliex kien ghad fadal l-awtorizazzjoni tal-Isqof ta' Ghawdex. L-Isqof kien diga' ta l-awtorizazzjoni tieghu kif jixhed id-dokument a fol. 6 datat 4 ta' Gunju 1990. Kwistjoni li giet determinata mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tal-31 ta' Mejju 2004 f'dik il-parti tas-sentenza fejn giet tittratta t-tieni eccezzjoni (li l-azzjoni tal-attur kienet intempestiva ghaliex ma kienux sehhu l-kundizzjonijiet sospensivi msemmija fil-konvenju). Il-Qorti ta' l-Appell qalet hekk:

*"Fil-fehma ta' din il-Qorti huwa totalment inverosimili illi l-ewwel tinghata l-approvazzjoni min-naha ta' l-Isqof sabiex jinghata bidu ghall-bejgh tal-art de quo, imbaghad isir skrutinju min-naha tal-Comitato Consultivo (li jawmenta l-prezz miftiehem), jintbaghat kollox lis-Santa Sede ghall-approvazzjoni minn Ruma, iex finalment pero', meta s-Santa Sede tkun imxiet mal-pariri tal-Comitato Consultivo u tapprovah – bl-adezjoni tal-kompratur prospettiv – l-Isqof jirrifjuta li jaghti l-kunsens tieghu ! Mill-provi akkwiziti ghandu jirrizulta sufficjentement bic-car li appena l-Isqof ta' Ghawdex ta l-approvazzjoni tieghu biex il-Prokuratur tal-Katidral jaghmel il-konvenju ma' l-attur, huwa effettivament kien qieghed jobbliga ruhu li jitrasferixxi l-proprjeta' de quo meta tinghata l-approvazzjoni min-naha tas-Santa sede, kif hemm proprju specifikat fl-istess relazzjoni mibghuta lis-Santa Sede ghan-nom tieghu....... **Mis-suespost ghalhekk ghandu jirrizulta illi l-awtorizazzjoni li kienu jifformaw il-bazi tal-kundizzjoni sospensiva kienu dik tal-Comitato Consultivo segwita mill-awtorizazzjoni moghtija mis-Santa Sede. Darba li dawn inghataw ma kien hemm ebda xkiel ghall-partijiet li jaddivjenu ghall-att finali opportun.**"* (enfazi u sottolinejar tal-Qorti).

Din il-Qorti taqbel mal-fehma espressa mill-Qorti tal-Kummerc fil-kawza **Luigi Caruana Dingli vs Negt. Salvatore Cassar Ellul et** deciza fil-15 ta' Jannar 1940[7] li:

[7] Vol. XXX.iii.464.

"meta ssir promessa ta' bejgh li tkun ***suggetta ghal xi kondizzjoni****, u ma jkunx hemm zmien stabbilit, il-kondizzjoni ma ghandhiex tigi kunsidrata li naqset hlief* ***meta jkun cert illi l-avveniment ma jissuccedix****, ammenokke' l-kondizzjoni ma tkunx tikkonsisti f'xi haga li tista' tkun maghmula minn dak li a favur tieghu l-obbligazzjoni tkun saret; ghax f'dan il-kaz il-Qorti tista' tiffissa zmien sabiex il-kondizzjoni tigi ezegwita, u kemm il-darba dak iz-zmien jghaddi minghajr verifika tal-kondizzjoni, l-obbligazzjoni tispicca."*. Kif wisq tajjeb gie spjegat fil-kawza fl-ismijiet **Giuseppe Aquilina vs Giuseppe Formosa et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Mejju 1959[8]: *"Fi kliem iehor, il-'vinculum juris' jitnissel mill-konvenju u mal-firmazzjoni tieghu sar jezisti d-dritt tal-attur li jakkwista 'in actis' bhala dritt perfett mentri kieku dak il-konvenju kien suggett ghal konidzzjoni sospensiva, l-attur kien ikun akkwista l-isperanza ta' dritt, jew, biex nghidu hekk, dritt imperfett, li sakkemm ma tavverax ruhha il-kondizzjoni tal-event futur u ncert l-obbligu dixxendenti minu ma jkunx jezisti realment."*.

Fil-fattispecjie tal-kaz taghna m'hemmx dubju li ghandu japplika t-terminu pattwit bejn il-partijiet skond klawzola (f) tal-konvenju (fol. 5) in kwantu l-kondizzjoni avverat ruhha[9], cjoe' li l-att finali ghandu jigi ppubblikat ***"....mhux aktar tard minn <u>tlett xhur</u> mill-otteniment da parti tal-proposti vendituri nomine tal-awtorizazzjoni mehtiega."*** (fol. 5). Terminu li ma johrogx *ex lege* imma jiddependi mill-volonta' tal-partijiet. Hu evidenti li t-terminu pattwit kellu jibqa' sospiz u dan in kwantu mill-konvenju jidher bic-car li dik kienet il-volonta' tal-kontraenti u biex jigu superati ostakolu komuni ghaz-zewg nahat u minnhom maghruf. Il-partjiet kellhom kull dritt li jistabilixxu zmien ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni gialdarba ssehh il-kondizzjoni, liema terminu ovvjament ma jissospendix l-

---

[8] vol. XLIII.ii.734.

[9] Rilevanti li jigi enfasizzat kif il-konvenju gie ffirmat fil-5 ta' Gunju 1990 u l-'grajja' (l-awtorizazzjoni tas-Santa Sede) sehhet fis-26 ta' Settembru 1991 u ghalhekk lanqas jista' per ezempju jitressaq xi argument fis-sens li l-awtorizazzjoni nghatat wara hames (5) snin mid-data tal-konvenju. Ghalkemm anke f'dan il-kaz il-Qorti hi tal-fehma li anke jekk ghall-grazzja tal-argument biss l-obbligazzjoni hi soggetta ghall-Artikolu 2156(f), l-Artikolu 2125 tal-Kodici Civili jipprovdi li **l-preskrizzjoni hi sospiza** ***"kwantu ghall-jeddijiet kondizzjonali, sakemm il-kondizzjoni ma ssehhx."***.

obbligazzjoni imma biss jirritarda l-ezekuzzjoni taghha. Fil-fatt l-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili jipprovdi li l-effett ta' weghda ta' bejgh u xiri *"....jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista' jsir...."*. Interessanti l-osservazzjni li ghamlet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili f'sentenza tat-30 ta' Jannar 1894 fil-kawza **Azzopardi vs Mallia**[10]: *"quella limitazione di tempo entro cui si puo' costringere il promittente ad eseguire la sua promessa, ha secondo la legge gli effetti di una prescrizione*[11] *per la quale si ha da intendersi stabilito il termine di tre mesi, che puo' essere soltanto interrotto per altri tre mesi mediante atto giudiziario, e cosi via; altrimenti l'effetto della promessa viene a cessare."*.

Ovvjament il-kwistjoni dwar minn meta bdew jiddekorru t-tlett (3) xhur pattwiti, tibqa' mpregudikata ghaliex m'hijiex materja li skond id-digriet tal-1 ta' April 2008 ghandha tigi trattata f'din is-sentenza preliminari.

F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti taqbel mat-tezi tal-attur li l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili m'huwiex applikabbli ghal fattispecjie ta' dan il-kaz.

4. **Jekk l-eccezzjoni ulterjuri a tenur tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili (Kap. 16) hijiex kompatibbli mat-tieni eccezzjoni tal-konvenuti ta' intempestivita' tat-talbiet attrici.**

F'dan l-istadju din il-materja hi biss ta' interess akkademiku. Permezz tat-tieni eccezzjoni l-konvenuti kienu qeghdin isostnu:*"illi preliminarjament ukoll l-intempestivita tat-talbiet attrici billi ghadhom ma sehhewx il-kundizzjonijiet sospensivi msemmija fil-konvenju li a bazi tieghu qieghed jagixxi l-attur"* (fol. 15). Eccezzjoni li min-natura taghha hi dilatorja u ghalhekk trid tinghata fil-bidu tal-proceduri. Permezz ta' din l-eccezzjoni l-konvenuti

[10] Vol. XIV.57.
[11] Fil-gurisprudenza hemm fehmiet divergenti dwar jekk it-terminu huwiex wiehed ta' preskrizzjoni jew dekadenza.

kienu qeghdin isostnu li l-att finali ma setax jigi pubblikat ghaliex sa dakinhar l-Isqof ta’ Ghawdex kien ghadu ma tax l-approvazzjoni tieghu ghall-att ta’ bejgh u ghalhekk kienet ghadha ma sehhitx il-grajja li fuqha kienet tiddependi l-obbligazzjoni ghall-bejgh tal-proprjeta’[12]. Argument li jfisser biss li l-konvenuti kienu qeghdin isostnu li f’dak l-istadju ma kenitx tezisti obbligazzjoni ta’ trasferiment[13]. Kieku l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva ta’ hames (5) snin inghatat mal-eccezzjoni ta’ intempestivita, wiehed seta’ forsi jasal biex jargumenta li dawn iz-zewg eccezzjonijiet ma jmorrux ma’ xulxin fis-sens li l-Artikolu 2125(a) tal-Kodici Civili jipprovdi li l-preskrizzjoni hi **sospiza** *“(a) kwantu ghall-jeddijiet kondizzjonali, sakemm il-kondizzjoni ma ssehhx.”*. Pero’ l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni nghatat wara s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell tal-31 ta’ Mejju 2004 li kkonfermat li bl-approvazzjoni moghtija mis-Santa Sede giet fis-sehh l-obbligazzjoni. Inoltre, bl-ghoti tal-eccezzjoni ta’ l-intempestivita tal-azzjoni, il-konvenuti ma kienux qeghdin b’xi mod jaghtu lok biex tinkiser il-preskrizzjoni jew ghal xi rinunzja ta’ preskrizzjoni. Dan apparti l-fatt li b’ligi eccezzjoni ta’ preskrizzjoni tista’ tinghata f’kull stadju tal-proceduri. F’dan il-kuntest hi rilevanti s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza **Louis Muscat vs AIC Anthony Borg et** deciza fil-5 ta’ Ottubru 2001 li ttrattat materja simili. F’kull kaz pero’ mehud in konsiderazzjoni ta’ dak li nghad hawn fuq, din il-kwistjoni ghandha biss interess akkademiku.

5. Mehud in konsiderazzjoni li l-eccezzjoni ulterjuri (fol. 123) ser tigi michuda ghar-ragunijiet fuq moghtija, m’hemmx lok li l-Qorti taghti decizjoni dwar:-

(a) Minn meta ghandu jiddekorri l-perjodu ta’ hames (5) snin kontemplati fl-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili (Kap. 16); u

---

[12] Ara nota ta’ sottomissjonijiet prezentata fit-22 ta’ Settembru 2000 mill-konvenuti, b’mod partikolari fol. 51 u 52. Inoltre fin-nota ta’ sottomissjonijiet prezentata fil-5 ta’ Mejju 2008 il-konvenuti qalu: *“Fit-tieni eccezzjoni, il-fatt rilevanti huwa li l-Isqof t’Ghawdex ma tax il-kunsens tieghu.”* (fol. 254).

[13] Artikolu 1063(2) tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi:- *“L-obbligazzjoni taht kondizzjoni suspensiva ma tezistix qabel ma l-grajja tigri.”*.

(b) Jekk il-provi li l-konvenuti jridu jressqu fuq l-eccezzjoni ulterjuri humiex rilevanti ghall-iskop tal-istess eccezzjoni.

6. **Provvediment dwar it-talba ghal-prezentata ta' kapitoli ghas-subizzjoni tal-attur f'dan l-istadju tal-proceduri.**

Il-Qorti ser tghaddi issa biex taghti provvediment fuq it-talba tal-konvenuti biex jipprezentaw kapitoli ghas-subizzjoni tal-attur. Il-konvenuti jaghmlu riferenza ghall-Artikolu 713 tal-Kap. 12 li jipprovdi:-

713. Il-prova bil-mezz tas-subizzjoni tista' f'kull każ issir sew qabel kemm wara li jinġiebu provi oħra, sew fil-qorti ta' l-ewwel grad kemm fil-qorti fi grad ta' appell.

Ghalkemm hu minnu li fin-nota marginali jinghad li *"Il-prova bis-subizzjoni tista' ssir f'kull waqt tal-kawza."*, il-Qorti ma taqbilx li jezisti xi dritt awtomatiku ta' xi parti li taghmel prova bil-mezz tas-subizzjoni fejn ikun inghalaq l-istadju tal-gbir tal-provi. Fil-kaz taghna l-istadju tal-provi nghalaq meta fis-seduta tal-4 ta' Mejju 2000 l-attur ipprezenta nota ta' sottomissjonijiet u l-konvenuti gew awtorizzati jipprezentaw nota responsiva (li fil-fatt giet prezentata fit-22 ta' Settembru 2000 – fol. 47) u l-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghas-seduta tad-19 ta' Jannar 2001[14]. F'dak l-istadju nghalaq is-smigh tal-kawza u skond l-Artikolu 204(1)(b) tal-Kap. 12: *"Meta s-smigh tal-kawza jinghalaq ma tista' tinghata l-ebda xiehda ohra,* ***hlief ghal raguni gusta u bil-permess tal-qorti.****"*. Inoltre permezz ta' din is-sentenza ser tigi michuda l-eccezzjoni ulterjuri moghtija mill-konvenuti. Ghalhekk il-kawza qeghda fl-istadju fejn il-provi huma maghluqa u saret ukoll trattazzjoni (bil-miktub) fuq il-kwistjonijiet li ghad iridu jigu determinati. Ghalkemm l-Artikolu 713 tal-Kap. 12 ighid li l-prova bis-subizzjoni tista' ssir ukoll fil-Qorti fi grad ta' appell, dan ma jfissirx li kull parti ghandha xi dritt li

[14] Verbal a fol. 46.

taghmel prova simili fi kwalunkwe hin qabel l-ghoti ta' sentenza. Hu maghruf li fl-istadju tal-appell jista' jkun hemm kazijiet fejn l-istadju tal-provi jerga' jinfetah (bhal per ezempju meta jinghata permess ghall-ghoti ta' eccezzjoni li fiha nnifisha tehtieg li jitressqu provi bhal eccezzjoni ta' preskrizzjoni u l-attur ikun irid jaghti prova li kien hemm interruzzjoni jew rinunzja ghall-preskrizzjoni). Bhal kull prova ohra, il-prova bis-subizzjoni hi **prova ta' fatt** u ghandha ssir mill-parti interessata fl-istadju opportun li zgur m'huwiex l-istadju wara li nghalaq il-gbir tal-provi u sahansitra saret ukoll trattazzjoni bil-miktub. Kif gie osservat fil-kawza **Tabib Dr. Antonio Zammit et vs Francesco Pace et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Gunju 1952 (Vol. XXXIV.ii.484): *"Is-subizzjoni hija semplici mezz ta' prova, u ghandha tigi ezaminata u valjata flimkien mal-provi l-ohra kollha tal-kawza; b'mod illi, jekk il-kapitoli ma jkunux konfacenti mal-provi l-ohra tal-kawza, u l-Qorti jidhrilha li ghandha taghti prevalenza lil dawk il-provi l-ohra, il-konfessjoni prezunta derivanti mis-subizzjoni ghandha ccedi quddiem dawk il-provi l-ohra."*. Hekk ukoll fil-kawza **Serafino Gatt Cecy vs Emmanuele Formosa** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-20 ta' Jannar 1956 (Vol. XL.ii.702) gie osservat: *"Il-Qorti ghandha tuza dejjem id-diskrezzjoni taghha u tara x'inhija l-prova l-aktar kredibbli, u dan sal-punt li tista' sahansitra ixxindi l-prova li gejja mis-subizzjoni."* (ara wkoll sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Gunju, 1952 fil-kawza fl-ismijiet **Dr. Antonio Zammit et vs Francesco Pace et** (Vol. XXXVI.ii.484). Ghalhekk il-prova li tirrizulta mis-subizzjoni kellha tigi evalwata u meqjusa ma' kull prova ohra li setghet kienet diga' prodotta quddiem il-Qorti. Il-Qorti hi tal-fehma li d-dicitura li ntuzat fl-Artikolu 713 tal-Kap. 12 tfisser li prova b'subizzjoni tista' ssir kemm qabel ma jitressqu provi ohra u wkoll wara li jitressqu provi ohra. Pero' m'huwiex ighid li s-subizzjoni tista' ssir wara li nghalaq l-istadju tal-gbir tal-provi u minghajr il-htiega li jintalab u jinghata l-permess tal-Qorti. Il-konvenuti jargumentaw li *"... il-prova dwar id-die scientiae*[15] *ghandha importanza potenzjalment krucjali ghall-ezitu ta' din il-kawza, u ghalhekk huwa importanti li l-*

[15] Cjoe' d-data meta l-attur sar jaf li s-Santa Sede kienet awtorizzat il-bejgh tal-art.

Qorti ssir taf il-verita'." (fol. 262). Ghalkemm dan jista' jkun minnu, pero' min-naha l-ohra l-Qorti lanqas m'ghandha tippermetti li f'dan l-istadju tal-proceduri l-konvenuti jaghmlu prova li kellhom kull opportunita' li jaghmlu qabel is-seduta tal-4 ta' Mejju 2000 (meta nghalaq il-gbir tal-provi u l-kawza giet differita ghas-sentenza), kif wara kollox kellhom kull opportunita' li jressqu provi ohra (li isostnu li ghandhom) biex isahhu d-difiza. Ghal din il-Qorti jekk isir mod iehor ikun ifisser biss abbuz tal-process gudizzjarju iktar u iktar fejn il-bazi tad-difiza tkun it-telfien tal-jedd ta' azzjoni min-naha tal-attur. Inoltre u f'kull kaz, ghall-grazzja tal-argument biss **il-kapitoli** ghas-subizzjoni ta' parti fil-kawza jidher li jistghu jigu prezentati biss fejn **il-parti tonqos li tidher** (ara Artikolu 698 tal-Kap. 12)[16]. Mill-atti jirrizulta li fis-seduta li fiha l-konvenuti talbu li jipprezentaw kapitoli ghas-subizzjoni tal-attur, l-istess attur kien prezenti (ara verbal tas-seduta tat-22 ta' Frar 2008[17]).

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda:-

1. Tiddikjara li l-eccezzjoni ulterjuri moghtija fl-10 ta' Dicembru 2004 (fol. 123) m'hijiex inkompatibbli mat-tieni eccezzjoni (fol. 19).

2. Tichad l-eccezzjoni ulterjuri moghtija mill-konvenuti fl-10 ta' Dicembru 2004 (fol. 123) in kwantu ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili (Kap. 16) ma japplikax ghal fattispecjie ta' dan il-kaz.

3. Tichad it-talba tal-konvenuti ghall-prezentata ta' kapitoli ghas-subizzjoni tal-attur.

Spejjez kontra l-konvenuti.

[16] Ara wkoll sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Joseph Gaffarena et vs Mixer Limited et** deciza fis-16 ta' April 2004.
[17] Fol. 232-233.

< Sentenza In Parte >

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