QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 28 ta' April, 2021.

Numru 12

Rikors numru 761/16/1 GM

Dr. Stephen Muscat bħala mandatarju ta' Darran Cassar u Helen Cassar; u l-istess Darran u Helen Cassar għan-nom u in rappreżentanza ta' binhom minuri Kyle Cassar u Edwin Cassar u Lisa Alice Follows għal kull interess li jista' jkollhom

v.

1. Nicholas Grima; 2. Mary Mallia; 3. Carmen Farruġia; u 4. In-Nutar Patrick Critien

Il-Qorti:

1. Dawn huma żewġ appelli mressqa mill-konvenuti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Settembru, 2020 (minn issa 'l hemm imsejħa "s-sentenza appellata") fil-kawża fl-ismijiet premessi li

biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, dik il-Qorti filwaqt li ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni u l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenut Nutar Patrick Critien dwar il-preskrizzjoni, u ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-istess konvenut u l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti l-oħrajn, laqgħet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż jitħallsu nofs min-Nutar Patrick Critien u n-nofs l-ieħor mill-konvenuti l-oħra;

2. Fl-att li bih fetħu l-kawża, l-atturi talbu li l-ewwel Qorti ssib li l-imħarrkin, jew min minnhom, jaħtu għad-danni li huma ġarrbu minħabba dikjarazzjoni ħażina dwar it-titolu miksub minnhom bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tal-1 ta' Marzu, 2006, ippubblikat mill-konvenut Nutar Critien; tillikwida d-danni anke bil-ħatra ta' perit jekk ikun il-każ; u tikkundanna lill-konvenuti, jew lil min minnhom, iħallsu d-danni hekk likwidati. Talbu wkoll l-ispejjeż;

3. Illi fit-Tweġiba Maħlufa mressqa minnu, il-konvenut Nutar Critien laqa' għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qal li l-azzjoni hija preskritta skond id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 2153 u/jew tal-Artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili. Qal ukoll li l-attur *nomine* kellu jressaq il-prova tal-mandat mogħti lilu mill-atturi *proprio*. Fil-mertu, laqa' billi qal li ma jaħti bl-ebda mod għax-xilja tad-danni mqanqla mill-atturi u għaldaqstant ma kellux jiġi kkundannat iħallas ebda ammont. Tenna li huwa qeda d-dmirijiet professjonali tiegħu b'mod għaqli u bħala *bonus pater familias*.

Qal ukoll li l-imħarrkin l-oħrajn, bħala bejjiegħa, kienu marbuta bl-obbligu tal-garanzija tal-paċifiku pussess u għaldaqstant huwa ma jaħti għall-ebda danni li l-atturi setgħu ġarrbu minħabba xi nuqqas ta' dik il-garanzija;

4. Illi fit-Tweġiba Maħlufa minnhom, il-konvenuti l-oħra, min-naħa l-oħra, laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li huma ma jaħtu bl-ebda mod u ma kellhom iwieġbu bl-ebda mod lill-atturi, ladarba matul iż-żmien tal-konvenju l-atturi kellhom kull opportunità li jagħmlu l-verifiki meħtieġa dwar jekk il-fond mertu tal-kuntratt kienx tassew 'liberu u frank' u naqsu li jagħmlu dan jew li jintebħu b'dak li kien hemm. Ladarba ma kellhom iwieġbu bl-ebda lejn l-atturi, ma kellhom iħallsuhom l-ebda danni, u kienu l-atturi li b'għemilhom kienu qegħdin jikkawżaw danni lill-eċċipjenti u kienu qegħdin jirriżervaw il-pożizzjoni tagħhom fir-rigward. Qalu li ma kellhom ibatu l-ebda spejjeż tal-kawża;

5. Illi fil-mori tal-kawża, il-konvenut Nutar Critien ressaq eċċezzjoni ulterjuri, li l-azzjoni attriċi waqgħet bil-preskrizzjoni skond id-dispożizzjonijiet ta' l-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili u l-Artikolu 84Ċ(10) tal-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Nutarili (Kap 55);

6. Illi biex waslet għall-imsemmija deċiżjoni tat-2 ta' Settembru, 2020, l-ewwel Qorti għamlet il-konsiderazzjonijiet li ġejjin:

"*Ikkunsidrat:*

"L-isfond tal-kwistjoni

"Illi din hija azzjoni għad-danni allegatament imġarrba mill-atturi wara li d-dante causa tagħhom kienu xtraw il-proprjeta` bin-numri 15 u 16, fi Triq il-Lunzjata, Sliema, Malta bħala fond liberu u frank permezz ta' kuntratt datat 1 ta' Marzu 2006 fl-atti tan-Nutar Dr Patrick Critien[1]. Sussegwentament irriżulta li dan il-fond huwa suġġett għal ċens temporanju li jagħlaq fl-14 ta' Awwissu 2028. Illi permezz ta' azzjoni oħra, ppreżentata mid-direttarji tal-post saret talba sabiex isir att korrettorju tal-kuntratt ta' kompravendita sabiex jirrifletti ċ-ċens temporanju. Il-kawża ġiet deċiża fil-11 ta' Mejju 2016[2] u l-kuntratt korrettorju sar fl-14 ta' Ġunju 2016[3];

"Ikkunsidrat:

"Provi

"Illi qabel ma xtraw din il-proprjeta`, il-konjuġi Cassar kienu ilhom jikruha saħansitra anke l-ġenituri tagħhom mingħand il-vendituri għal madwar ħamsin sena. Il-vendituri kienu akkwistaw il-proprjeta` mill-eredita' ta' ommhom Pauline Grima. Sussegwentament il-konjuġi Cassar iddonaw din il-proprjeta` lil binhom Darran fil-25 ta' Settembru 2009 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Edward Flores.[4];

"Illi l-vendituri jixhdu illi saru jafu bl-eżistenza tal-post in kwistjoni meta ommhom ġiet nieqsa u saru jafu illi kienet mikri lil terzi u ċjoe' lill-konjuġi Cassar. Waslu għal ftehim ta' prezz u il-post inxtara minn Cassar. Jgħidu illi minn meta ġiet nieqsa ommhom fl-1994 sa meta inbiegħ il-fond fl-2006 ħadd ma avviċinahom biex jitħallas iċ-ċens;

"Illi n-Nutar Patrick Critien xehed ukoll u jgħid illi bħala riċerka rigward il-kuntratt ta' compravendita straħ biss fuq id-dikjarazzjoni causa mortis li minnha ra illi l-post waqa' fuq il-vendituri mill-wirt ta' ommhom. Jgħid illi ma sab xejn x'juri li kien hemm xi ċens. Jgħid li kien baqa' fuq il-kliem ta' wieħed mill-vendituri meta qallu li l-post ma kienx suġġett għal ċens. Jgħid speċifikament li r-ricerki waqqafhom sal-causa mortis:

"Jien waqqafthom s'hemm. Kelli konferma minn għand huhom.......illi l-post ma kienx hemm ċens, qatt ma ħallsu ċens, qatt ma jafu b'xejn ċens, ħadd qatt ma ġie iħabtilhom il-bieb u jitlob ċens, ...sibt il-causa mortis u sibt illi ma kienx hemm ċens fuq il-post."[5] Fuq mistoqija tal-legali tal-parti l-oħra, jikkonferma illi l-att causa mortis huwa biss att dikjaratorju u jsir għal-skopijiet ta' taxxa. Ikkonferma ukoll illi normalment riċerki jmorru lura għaxar snin sakemm jinstab att li kapaċi

[1] Dok A a fol 6.
[2] Dok D a fol 22.
[3] Dok E a fol 33.
[4] Dok B a fol 15.
[5] Ara xhieda tan-Nutar Patrick Critien a fol 106 – paġna 5 a fol 110.

bih titrasferixxi t-titolu[6]. Ikkonferma kemm il-darba illi bħala riċerka huwa straħ fuq il-kuntratt causa mortis u fuq id-dikjarazzjoni ta' wieħed mill-vendituri illi ma kienx jeżisti ċens. Jgħid li għamel riċerki fuq l-vendituri sabiex jara jekk kienx hemm xi passiv jew indikazzjoni ta' ċens. Waqt il-kontro-eżami tiegħu jgħid "f'dan il-każ deherli li kien biżżejjed għax kelli causa mortis li qalet li ma kien hemm ebda ċens u kien hemm dikjarazzjoni ta' wieħed mill-vendituri li qal illi sa fejn jaf hu qatt ma ħallas ċens u li sa fejn jaf hu ommu qatt ma ħallset ċens anqas. So I rested on that."[7];

"Illi mhux ikkontestat illi x-xerrejja ftiehmu man-nutar li se jagħmel ir-riċerki neċessarji u qatt ma eżentawh milli jagħmilhom;

"Illi fl-atti tal-kawża ġew preżentati riċerki fuq Grima Pauline li tiġi omm l-vendituri u rriżulta illi fl-14 ta' Lulju 1947 kien sar kuntratt ta' divizjoni[8] fejn lil Pauline Grima ġew assenjati l-utili dominju temporanju għal tlieta u disgħin sena cirka li baqa' tal-kantina tas-Sliema, Triq il-Lunzjata numru 15 soġġett għaċ-ċens annwu indikat fl-att. U lil Emmanuel Aquilina ġie assenjat l-utili dominju temporanju għal tlieta u disgħin sena cirka li baqa' tal-mezzanin tas-Sliema, Triq il-Lunzjata numru 16 soġġett għaċ-ċens annwu indikat fl-att;[9]

"Illi għalhekk jidher mingħajr ebda dubbju illi li kieku in-Nutar konvenut għamel ir-riċerki neċessarji, kien jirriżulta illi l-fond in kwistjoni kien soġġett għal ċens temporanju;

"Ikkunsidrat:

"Il-Preskrizzjoni

"Illi fl-ewwel lok il-Qorti sejra titratta l-eċċezzjonijiet dwar preskrizzjonijiet varji li ġew sollevati billi jekk jintlaqgħu, jestingwu l-kreditu mertu ta' din il-kawża.

"Art. 84(ċ) tal-Kap 55

"Illi fl-ewwel lok irid jiġi stabbilit jekk hux applikabbli l-Art. 84(ċ) tal-Kap 55 tal-Liġijiet ta' Malta, anke għaliex din hi norma speċjali li nħolqot appożitament għan-Nutara.

"Illi l-Art. 84Ċ daħal fis-seħħ fis-sena 2011 permezz tal-Att XXIV.2011. Għalhekk ma kienx jeżisti meta sar il-kuntratt. L-eċċipjent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ma jgħidx kif jippretendi li din in-norma tapplika għall-kuntratt de quo, b'mod retroattiv, u bi ksur ta' kwalunkwe dritt sostantiv li seta' kellhom l-atturi jew id-dante causa tagħhom u li kien jiskatta mir-relazzjoni li seta' kellhom mal-istess eċċipjent bħala n-Nutar

[6] Ibid a fol 130 – pagna 10 a fol 139.
[7] Fol 261.
[8] Fol 101.
[9] Fol 101.

li ħa ħsieb il-pubblikazzjoni tal-kuntratt bir-responsabilitajiet konsegwenzjali li setgħu jiskattaw.

*"Illi huwa prinċipju ġenerali tad-dritt li liġi ġdida tirregola negozji futuri, kif ukoll dawk ir-rapporti ġuridiċi kostitwiti qabel il-promulgazzjoni tal-liġi, u li ma jkunux għadhom svolġew il-konsegwenzi kollha tagħhom. Ma teffettwax id-drittijiet akkwiżiti. Fi kliem il-**Gabba**:*

> *"Non vi ha ragione, generalmente parlando, per cui, nel mentre essa tende a dare un migliore assetto ai nuovi rapporti che verranno costituiti in seguito, non debba proporsi di rettificare le conseguenze di quelli gia' esistenti.*[10]

> *"Se noi vogliamo formulare in termini generali limiti della pratica applicazione delle leggi nuove… dobbiamo dire che essa comprende non soltanto i futuri negozi, ma eziando tutti quei futuri effetti di negozi anteriormente costituiti, i quali non si possono ritenere diritti acquisiti di uno qualunque degli individui, fra i quali il rapporto intercede".*[11]

"Illi fil-każ ta' liġi ġdida f'materja ta' preskrizzjoni:

> *"Non si deve mai dare alla legge nuova efficacia retroattiva fino al tempo anteriore alla medesima e quindi ne si puo' far carico al prescrivente di non aver sodisfatto ad un requisito non contenuto nella legge anteriore, finche' questa impero, ne si puo ritenere interrotta per lo addietro una prescrizione per un motivo che non era tale secondo la legge anteriore".*[12]

"Illi għalhekk, fil-fehma ta' din il-Qorti, in konformita` mal-preċitati prinċipji enunċjati mill-Gabba, ġureskonsult ta' massima awtorita` in tema tar-retroattivita tal-liġi, id-dies a quo iffissata b'mod perentorju mill-preċitat Art. 84Ċ, li jallaċċjaha espressament mad-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt (u dati oħrajn ivi msemmija li ma jikkonċernawx din il-kawża) irrispettivament minn jekk l-azzjoni kontra n-Nutar tkunx tista' tiġi eżerċitata minn dakinhar jew le, ma tistax tiġi applikata għal kuntratti li saru qabel ma ġiet ippromugata l-istess norma.

"Illi għall-preċiżjoni, il-liġi l-ġdida mhix proprjament liġi ta' preskrizzjoni ġdida, imma stabbiliet perjodu – kompletament ġdid – ta' dekadenza. Li jpoġġi limitazzjonijiet sostanzjali fuq id-dritt sostantiv – raġuni oħra l-għala m'għandux jiġi interpretatat retroattivament;

"Illi għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda;

*"**Art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili***

[10] C.F. Gabba, *Teoria della Retroattività delle leggi*, 2ª ediz. 1884, Vol I, paġna 9.
[11] Op.cit. p. 11.
[12] Cit p 358.

"Illi n-Nutar konvenut jeċepixxi wkoll il-preskrizzjoni skont Art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili, li tirreferi għal preskrizzjoni ta' sentejn fir-rigward ta' obbligazzjonijiet extra-kuntrattwali. Illi għalhekk jinħtieġ qabel xejn jiġi ddeterminat jekk l-allegat obbligu tan-Nutar li jagħmel ir-riċerki huwiex wieħed kuntrattwali jew extra-kuntrattwali. Illum din il-materja hija rregolata b'liġi ġdida.[13] B'danakollu, din il-liġi ma tapplikax għall-każ preżenti billi l-kuntratt ta' xiri – u r-riċerki – saru qabel ma din il-liġi ġiet ippromulgata;

"Illi l-liġi notarili tagħna hija bbażata fuq l-Ordinamento del notariato e degli achivi notarili Taljan introdott b'liġi tas-16 ta' Frar 1913. Bħal-liġi tagħna, din ma ssemmix xi responsabilita` tan-Nutar li jagħmel ir-riċerki. In-Nutar għandu kemm responsabilita` ex lege, li tiskatta mill-Kap. 55 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll ex contractu "fil-kapaċita` tiegħu bħala libero professionista, u dan a bażi tal-mandat mogħti lilu mill-partijiet".[14] In-Nutar kellu juża d-diliġenza professjonali tiegħu mhux biss biex jara li l-att innifsu jkun formalment redatt skont il-liġi, (responsabilita' ex lege) iżda wkoll li dan jilħaq il-mira tal-partijiet (responsabilita' ex contractu). Biex jintlaħaq dan il-għan, in-nutar kien mistenni li jimpenja ruħu biex iforni attivita` preparatorja adegwata. Għalhekk ir-responsabilita` tan-nutar kienet testendi għall-esekuzzjoni tar-riċerki meħtieġa sabiex jiġi stabbilit it-titlu tal-proprjeta` li jkun qiegħed jagħmel l-att ta' trasferiment tagħha[15]. Fil-każ preżenti quddiem din il-Qorti m'hemm l-ebda dubbju dwar dan, għaliex in-Nutar ikun ġie mqabbad espressament ix-xerrej biex jagħmel i r-riċerki;

"Illi għalhekk mhix applikabbli il-preskrizzjoni a tenur tal-Artiklu 2153 tal-Kodiċi Ċivili u l-eċċezzjoni fir-rigward sejra tiġi miċħuda;

*"**Artiklu 2156 tal-Kodiċi Ċivili***

"Illi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni abbażi tal-Art. 2156 tal-Kodiċi Ċivili, kif redatta fir-Risposta Ġuramentata, hi nulla billi ma ġiex iċċitat is-subartiklu applikabbli, kif jagħraf impliċitament in-Nutar eċċipjent innifsu billi ppreżenta eċċezzjoni ulterjuri fl-24 ta' Ġunju 2020, li fiha ċċita sub-artiklu (f) tal-istess Artiklu 2156. Din l-eċċezzjoni għalhekk mhix sejra tintlaqa';

*"**Artiklu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili***
*- **applikabilita`***

"Illi kif diġa` stabbilit minn din il-Qorti, in-natura tal-azzjoni odjerna kjarament tiskatta minn relazzjoni kuntrattwali. Dan għaliex in-Nutar

---

[13] bis-saħħa ta' disposizzjonijiet li ddaħħlu fis-seħħ bl-art. 67 tal-Att XXIV tal-2011.
[14] Carmel Galea v. Nutar Pierre Falzon 09.10.2009 Qorti tal-Appell (Superjuri).
[15] din il-Qorti, a skans ta' ripetizzjonijiet inutili, tagħmel riferenza għas-sentenza Galea v Falzon surreferita kif ukoll għas-sentenza ta' din il-Qorti, kif ippreseduta mill-Onor. Imħallef J.R. Micallef, in re: Iklin Limited v Nutar Pubbliku Mark Anthony Sammut tal-25 ta' Frar 2016, fejn hemm studju elaborat u approfondit tas-sitwazzjoni legali tan-Nutar Pubbliku qabel l-Att XXIV tal-2011.

tqabbad jagħmel ir-riċerki mill-atturi. Il-Qorti ssib ferm ripunjanti l-asserzjoni fin-nota ta' sottomissjonijiet tan-Nutar li r-relazzjoni professjonali tiegħu kienet bejnu u l-konvenuti u mhux l-atturi, għaliex in-Nutar huwa uffiċjal pubbliku li għandu obbligu li jimxi b'mod professjonali maż-żewġ partijiet fil-kuntratt, u mhux ma' parti waħda. Is-sottomissjoni tal-eċċipjent hija konfużjonarja u konfliġġenti, għaliex filwaqt li qiegħed jgħid li ma kellux relazzjoni kuntrattwali mal-atturi, xorta waħda qiegħed fl-istess nifs jeċċepixxi l-preskrizzjoni a tenur tal-Art. 2156(f). L-atturi wkoll ma jaqblux li l-Art. 2156(f) mhux applikabbli, għalkemm għal raġuni differenti. Id-differenza bejnhom u n-Nutar konvenut hi li filwaqt li n-nutar jeċċepixxi (fost l-oħrajn) li tapplika preskrizzjoni iqsar, l-attur jippretendu li tapplika preskrizzjoni itwal. Il-Qorti ma taqbilx mal-atturi li l-Art. 2156(f) mhux applikabbli. Dak li qegħdin jitolbu l-atturi huwa l-likwidazzjoni u ħlas ta' danni li jidħlu sewwa fid-definizzjoni tal-kliem "kreditu ieħor" li jinstab fl-istess norma. It-talba mhix waħda għat-twettiq ta' obbligazzjoni di fare kif jagħtu x'jifhmu l-atturi biċ-ċitazzjoni tas-sentenza Debono v. Go plc;[16]

"- validita` formali

"Illi stabbilit li huwa applikabbli l-Art. 2156(f), jmiss jiġi stabbilit jekk ġewx sodisfatti r-rekwiżiti tal-Art. 2160 tal-Kodiċi Ċivili, in kwantu dan jesiġi li l-eċċezzjoni relattiva tkun akkumpanjata minn ċerti formalitajiet, b'mod partikolari li l-eċċipjent jaħlef, minn jeddu, waqt il-kawża, li mhuwiex debitur, jew li ma jiftakarx jekk il-ħaġa ġietx imħallsa.

"Illi mill-promulgazzjoni tal-Kodiċi Ċivili sal-Att numru I tas-sena 2017, l-Art. 2160 kien joħloq u jirregola l-ġurament deċiżorju, mogħti mill-pretiż kreditur lill-allegat debitur, abbażi ta' domanda unika u preċiża: jekk huwiex debitur, jew jekk jiftakarx li l-ħaġa ġietx imħallsa. Id-debitur kellu jwieġeb dawn id-domandi skont il-formola, u xejn iżjed. Il-kreditur ma setax jistaqsi domandi oħrajn flimkien jew wara din id-domanda. Jekk id-debitur iwieġeb fin-negattiv, allura l-preskrizzjoni tkun ġiet ippruvata. Effettivament id-debitur ikun ġie ttrasformat f'ġudikant tiegħu nnifsu. It-tweġiba kienet tkun tassew waħda deċiżorja għax taqta' l-kwistjoni irrispettivament jekk id-debitur ikunx qiegħed jigdeb jew jgħid il-verita jew jekk il-ġudikant jemmnux jew le.

"Illi permezz tal-Att I tal-2017 (li b'għaġġla kbira reġa' ġie emendat bl-Att VII.2017), il-ġurament ikkontemplat fl-Art. 2160 għadda minn vera u proprja metamorfosi, għaliex tbiddlet in-natura tiegħu. Ma baqax jitratta ġurament deċiżorju, li kien isir b'għażla tal-kreditur u a riskju tiegħu minħabba li t-tweġiba kellha effett probatorju assolut u awtomatiku li ma setax jiġi mpunjat. Il-ġurament li l-konvenut mhux debitur issa ma jingħatax mill-pretiż kreditur a xelta tiegħu, imma mill-allegat debitur bilfors u fuq inizjattiva tiegħu stess bħala element kostituttiv tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni brevi. Il-ġurament ma baqax deċiżiv għaliex id-debitur li jkun ħadu jista' jiġi assoġġettat għall-kontro-eżami:

[16] Joseph P Debono v. Go plc 23.04.2018 Prim'Awla.

"Dak li kien ġurament deċiżorju, illum, mhux bilfors baqa' deċiżorju. Jista' jkun li ġie reż fi prova bħal kull prova oħra in sostenn jew in kontradittorju tal-pretenzjoni fil-kawża";[17]

"Illi filwaqt li fl-Art. 2160 oriġinali, l-istqarrija tal-konvenut riedet issir meta jiġi deferit lilha l-ġurament (u dan bilfors kellu jkun hekk) fl-Art. 2160 kif issa emendat, il-ġurament li mhuwiex debitur jista' jittieħed f'kull waqt tal-kawża;

"Illi minkejja l-bdil radikali fl-Art. 2160, il-ħtieġa li l-konvenut jistqarr li mhuwiex debitur baqgħet l-istess. Hekk kienet il-fehma ta' din il-Qorti kif diversament ippreseduta:

> *"17. Il-Qorti eżaminat l-affidavit tal-Konvenut (a` fol 45) li fih jispjega, pjuttost fid-dettal, x'wassal għall-vertenza li għandha quddiemha din il-Qorti. F'passagg minnhom sahansitra għid li "Li kieku l-atturi imxew mal-kuntratt jien imgahxijiet kelli inhallas aktar minn dak imsemmi fl-iskrittra privata...". Ir-referenza hija għall-iskrittura fuq imsemmija, l-bazi tal-azzjoni Attrici. L-unika raġuni li din il-Qorti tippresumi għalfejn il-Konvenut qal hekk, kienet biex isostni d-difiza tan-novazzjoni. F'passagg iehor jagħti r-raġuni għalfejn ma jridx ihallas:-*
>
> *"Jiena nikkontendi li galadarba l-atturi għazlu li ma jimxux mal-kuntratt ta' akkwist tal-10 ta' Ottubru 2005 għand in-Nutar Mariella Mizzi, huma jistgħu għidu li l-imgħaxijiet skont dan il-kuntratt ta' akkwist izda gejjin mill-iskrittura privata tat-23 ta' april 2007 u għalhekk hemm il-preskrizzjoni ta' hames snin";*

"18. Ebda waħda minn dawn id-dikjarazzjonijiet ma tinkwadra ruħha fil-formula ritwalment u indispensabbilment rikjesta taħt artiklu 2160(1).

"19. Li forsi ma fhemx il-konvenut hu, li l-eċċezzjoni taħt artiklu 2156(f) u (d) tal-Kodici Civili ma tirnexxix għas-sempliċi raġuni li jkunu għaddew hames snin. It-terminu imsemmi fir-rigward tal-artikli 2156(d) u (f) tal-Kodici Civili huwa biss wiehed u mhux l-uniku ingredjent biex tirnexxi din id-difiza. Dak li jiddisponi dan l-artiklu jrid ikun abbinat mal-ingredjent l-iehor kumulattiv ta' natura procedurali, li jikkommina l-artiklu 2160 (1) tal-Kodici Civili.

"20. Dan l-artiklu jistabilixxi, li min irid jipprevalixxi ruħu mill-beneficcju ta' preskrizzjoni partikulari ossia brevi, għandu (i) jixhed minn jeddu u (2) jagħti l-ġurament waqt il-kawża li ma hux debitur. L-anqas ma jista' jgħid li ma jiftakarx li l-ħaġa giet imhallsa, għaliex dan ix-xorta ta' ġurament huwa riservat għall-eredi tad-debitur tant li fit-test tal-liġi il-kliem uzat huwa "ma jiftakrux" (ara Decizjoni fl-ismijiet Vincenzo Cauchi -vs- Giovanni Scerri tal-Qorti tal-Kummerċ, 28 ta' Ottubru 1955).

"21. Minkejja t-tibdil fil-liġi kif fuq ingħad, dawn iz-zewg formuli ta' ġurament xorta baqgħu sagramentali, u kull devjazzjoni minnhom ma tiswiex ai fini ta' dawn ix-xorta ta' eċċezzjonijiet. Li tgħid li d-dejn huwa

[17] P&S Limied v Noel Zammit 16.02.2018 Prim'Awla, *coram* Onor. Imħallef Toni Abela.

preskritt, mingħajr ma tuża' t-test li trid il-liġi, ma jiswiex biex tirnexxi din ix-xorta ta' eċċezzjoni. Ma hux kompitu tal-konvenut li jasal għall-konkluzjonijiet legali. Il-kompitu tiegħu hu li jimxi skont dak li jitlob l-artiklu imsemmi. Il-konvenut imkien ma jgħid, l-anqas in kontro eżami, testwalment, dak li jrid l-artiklu 2160 tal- Kodici Civili. F'dan ir-rigward gie affermat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet ***Tabib Principali tal-Gvern -vs- Georgina Muscat*** *tat-8 ta' Marzu 1978:*

> *"22. "Il-formula tal-ġurament hi inalterabbli u l-allegat kreditur ma jistax joqgħod jitlob spjegazzjonijiet oħra lill-konvenut, bhal per eżempju il-kawża ta' l-estinzjoni, imma għandu joqgħod strettament għall-formula tal-ġurament, li għal dik li jirrigwarda l-allegat debitur hi waħda jew l-oħra mit-tnejn speċifikati fl-Artikolu 2265(1) (illum 2160(1)] Kodici Civili".*

"Huwa minnu li dan il-bran intqal fid-dawl tal-liġi kif kienet. Izda huwa minnu ukoll, li fil-liġi kif inhi llum, il-formula baqgħet hemm u inalterabbli, anke jekk illum jidher li l-kontroeżami hu permessibbli, għax fejn qabel kien ikun prodott mill-Attur, tajjeb jew hazin, illum huwa l-konvenut stess li jrid joffri li jixhed u għalhekk ma jikkwalifikax bhala xhud prodott mill-attur. Jekk il-kontro eżami tal-Konvenut kien wiehed xi ftit isserrat, dan kien kawża tal-fatt li fl-affidavit tiegħu, l-istess konvenut għażel li jagħmel rakkont sħiħ ta' fatti li ftit li xejn jinċidu fuq l-azzjoni. Flok qagħad mal-formula tal-liġi, biex b'hekk anke l-kontro eżami kien ikun ikkonfinat b'dak li jiddisponi l-artiklu 580 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fetah bieb berah biex ikun kontro-eżaminat b'mod estentiv.

"23. Minkejja r-rakkont tal-konvenut ta' kif sehhew kronologikament l-avvenimenti li wasslu għall-kawża, meta l-Qorti flietu, fih ma sabitx dak li jrid l-artiklu 2160 tal-Kodici Civili"[18]*;*

"Illi taħt l-Art. 2160 oriġinali, il-ġurisprudenza stabbiliet li ma kienx permess kliem ieħor għajr dak li m'huwiex debitur. "Dak li jixhed il-konvenut għandu jammonta għan-negazzjoni tad-debitu u din in-negazzjoni għandu jagħmilha fil-kliem tal-liġi – li mhuwiex debitur – jekk irid jinnega d-debitu"[19]*; mhux biżżejjed jgħid "li huwa jħoss li mhux debitur".*[20] *Meta jsegwi l-kliem tal-liġi, il-konvenut ikun qiegħed jeskludi d-debitu b'mod assolut; meta jgħid li jħoss li mhuwiex debitur ma jkunx qiegħed jeskludi a priori d-debitu imma jkun qiegħed jimplika li fl-opinjoni tiegħu jista' jkun hemm ċirkostanzi li bħala konsegwenza tagħhom, id-debitu ma jeżistix, liema opinjoni tista' anke ma tkunx korretta*[21]*. F'każ fejn il-konvenut wieġeb li ma ħallasx kunsinna ta' banana għaliex ma waslitlux f'kundizzjoni tajba, il-Qorti tal-Appell ma qablitx ma' deċiżjoni tat-Tribunal għal Talbiet Żgħar li din l-istqarrija*

---

[18] P&S Limied v Noel Zammit 16.02.2018 Prim'Awla, *coram* Onor. Imħallef Toni Abela suċċitata.
[19] Vincenzo Cauchi v. Giovanni Scerri 28.10.1955 Qorti tal-Kummerċ XXXIX.iii.889.
[20] Frans Spiteri v. Carmel Fsadni 19.03.1982 Prim'Awla tal-Qorti Civili *coram* Onor. Imħallef Hugħ Harding.
[21] Ibid.

kienet ekwipollenti għall-istqarrija li trid il-liġi.[22] *Lanqas kienet konformi mal-liġi tweġiba tal-konvenuta li ħasset li ma kellhiex tħallas kont tal-isptar għaliex ma kinitx ittrattata tajjeb waqt li kienet hemm. "il-ġurament ma ġiex lilha deferit fil-forma li trid il-liġi u din il-forma hi ħaġa li n-nuqqas tagħha jinfiċja s-sustanza stess tal-proċedura u kwindi tas-sentenza li tinsab ibbażata fuqha";*[23]

"Illi fil-każ preżenti, in-Nutar Critien għoġbu jippreżenta l-eċċezzjoni tiegħu dwar l-artiklu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili wara l-għeluq tal-provi tal-partijiet, permezz ta' risposta ġuramentata ulterjuri, li fiha qal biss – bil-ġurament tiegħu - li kien qiegħed jeċepixxi l-istess preskrizzjoni. Ma qalx li mhux debitur. Issa kif ġja' ngħad, l-Art. 2160 jiffakoltizza lill-eċċipjent jgħid li mhux debitur "waqt il-kawża". L-ewwel okkażjoni li fiha stqarr il-każ tiegħu bil-ġurament kienet fir-risposta ġuramentata[24]*. Fit-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tiegħu qal li mhu responsabbli għal ebda dannu allegatament sofferti billi qeda dmiru bħala professjonist bid-diliġenza ta' bonuspaterfamilias. Allegazzjoni li rrepeta fl-aħħar paragrafu tal-affidavit tiegħu.*[25] *Fil-ħames eċċezzjoni jsostni li l-bejjiegħa fuq il-kuntratt tal-1 ta' Marzu 2006 kellhom l-obbligu tal-garanzija tal-paċifiku pussess u għalhekk jekk tabilħaqq l-atturi sofrew xi danni, tali danni mhumiex imputabbli lilu. Waqt il-kontro-eżami m'għamilx asserzjonijiet li mhuwiex debitur;*[26]

"Illi l-ebda waħda mill-imsemmija stqarrijiet tan-Nutar ma jammontaw għal dikjarazzjoni li mhux debitur kif volut mil-leġislatur fl-Art. 2160 Kod. Civ. L-istqarrijiet tan-Nutar jikkonsistu fil-fehma tiegħu li hu mhuwiex responsabbli għaliex huma l-bejjiegħa li jiggarantixxu l-paċifiku pussess tal-fond minnhom mibjugħ – din hija opinjoni ta' xorta legali – u li huwa mexa b'mod professjonali – opinjoni oħra, anke jekk tax-xorta ta' Cicero pro domo sua;

"Illi għalhekk l-eċċezzjoni ulterjuri tan-Nutar konvenut hija nulla in kwantu hija nieqsa minn element essenzjali għall-validita' tagħha, għaliex l-eċċipjent, għalkemm ikkonferma bil-ġurament li jaf il-fatti personalment, ma stqarrx minn jeddu bil-ġurament, la qabel u l-anqas wara li ppreżenta din l-eċċezzjoni ulterjuri, li mhuwiex debitur, jew li ma jiftakarx jekk il-ħaġa ġietx imħallsa, skont il-vot tal-Artiklu 2160(1) tal-Kodiċi Ċivili, hekk if emendat permezz ta' Atti I.2017.4 u VIII.2017.8;

"- dies a quo

"Illi ġaladarba l-eċċezzjoni ex-l-Art. 2156(f) hija nulla, il-Qorti m'hemmx għalfejn tindaga jekk laħaqx għadda t-terminu preskrittiv ta' ħames snin

---

[22] Zammit & Cachia Trading Co. Ltd. V. Francis Mizzi 07.12.2005 Qorti tal-Appell *coram* Onor. Imħallef Philip Sciberras.
[23] Chief Government Medical Officer v. Giorgina Muscat 08.03.1978 Qorti tal-Appell *coram* Onor. Imħallef Maurice Caruana Curran.
[24] Fol 63 u 64.
[25] Fol 188.
[26] Fol 258.

li jistabilixxi l-istess Artiklu. B'danakollu, għall-kompletezza, il-Qorti sejra titratta dan il-kweżit, anke fid-dawl tad-dibattitu bejn il-partijiet kontendenti dwar meta beda għaddej iż-żmien. In-Nutar isostni li t-terminu beda għaddej mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt fit-2006. Għalkemm ma jgħiduhx b'mod espliċitu, l-atturi jimplikaw li t-terminu beda għaddej minn meta saru jafu li ċ-ċens ma kienx wieħed perpetwu meta rċevew l-ittra uffiċjali mingħand id-direttarji fl-1 ta' Ġunju 2014. Din is-sottomissjoni mhix waħda legalment korretta għaliex, salv f'dawk l-istanzi meta l-liġi tgħid mod ieħor, ir-regola ġenerali hi li ż-żmien tal-preskrizzjoni jibda jgħaddi minn dakinhar li titwieled l-azzjoni u mhux mid-data meta jsir jaf li għandu dan id-dritt, salv dawk l-istanzi fejn il-liġi tgħid espressament dan. L-atturi jsemmu wkoll li l-perjodu ta' preskrizzjoni beda jgħaddi mid-data tas-sentenza msemmija ċjoe` l-11 ta' Mejju 2016, għaliex kien biss minn dakinhar tas-sentenza li setgħu iħarrku lin-Nutar għad-danni;

"Illi kif taraha l-Qorti, l-azzjoni preżenti, li hija waħda għad-danni, setgħet tiġi eżerċitata biss wara s-sentenza li stabbiliet li l-atturi kellhom biss l-utile dominju temporanju, u mhux dak perpetwu. Kien dakinhar li l-atturi raw it-titolu tagħhom ta' proprjeta` assoluta jiġi mibdul f'titolu ta' utile dominju temporanju. U allura dik kienet l-ewwel ġurnata li fiha setgħu jitolbu l-likwidazzjoni u ħlas tal-istess danni. Dan hu konsegwenza tal-prinċipju ta' raġuni, apparti mil-liġi, illi, kif jgħid il- ***Giorgi****:*

> *"Qui` deve imperare la regola generale che la prescrizione comincia dall'exordium obligationis; non prima, cioe`, che il credito sia divenuto esigibile. Finche` l'azione non e nata, e` impossibile ragionare di prescrizione; ne sappiamo vedere difficolta` di teoria su questo punto fondamentale";*[27]

"Illi hawn huwa utli li jiġi ċċitat il-prinċipju li siltet l-Onorabbli Qorti tal-Appell minn ġurisprudenza anterjuri:

> *"12. Illi huwa manifest għalhekk, illi dawn is-sentenzi kollha jistabilixxu illi meta* ***tkun sentenza tal-Qorti li toħloq id-dritt ta' azzjoni****, jsegwi, illi l-azzjoni ġudizzjarja tista' tinbeda biss* ***wara*** *dik is-sentenza u li, wkoll, minn dik id-data tista' tibda tiddekorri l-preskrizzjoni. Mentri meta sentenza sempliċement tiddikjara x'kienet il-posizzjoni ġuridika korretta* ***qabel*** *beda l-proċediment, allura, huwa daqstant ieħor ċar li tali sentenza m'għandha ebda rilevanza la għal meta l-azzjoni tal-kreditur setgħet tiġi ntavolata u, konsegwentement, għad-data li minnha bdiet tiddekorri l-preskrizzjoni";*[28]

"Illi għalhekk lanqas din l-eċċezzjoni ma tista' tirċievi favur; kemm għaliex hija irritwali u nulla kif ukoll għaliex, anke kieku kellha tiġi

---

[27] Giorgi Vol VIII, para 400.

[28] Barolomeo Xuereb v Carmelo Zammit 09.03.1994 Qorti tal-Appell (Sede Kummerċjali) *coram* S.T.O. Giuseppe Mifsud Bonnici, President; Onor. Carmel Agius; Onor. Noel Arrigo. Il-Qorti ċċitat is-sentenzi S Bianco v M. Demarco deċiża fit-02.06.1930 mill-istess Qorti; C. Chircop v Av. Dr. G Bonello 03.06.1968; u C Gerada v Av. Dr. A Caruana 30.05.1969 deċiża mill-istess Qorti.

kkunsidrata valida u ammissibbli f'dawn il-proċeduri, ma kienx hemm il-mogħdija tal-perjodu ta' ħames snin;

*"**Responsabilita`***

"Il-konvenuti Nicholas Grima, Mary Mallia u Carmen Farrugia – il-vendituri – fir-risposta ġuramentata tagħhom qajmu l-prinċipju ta' caveat emptor. B'danakollu, l-konvenuti ggarantew il-paċifiku pussess fuq il-kuntratt u ma jistgħux jaħarbu bilġri minn dan l-obbligu espressament pattuwit u inserit f'kuntratt pubbliku;

"Illi kwantu għall-konvenut l-ieħor in-Nutar Patrick Critien, jirriżulta li dan m'esegwiex l-obbligu tiegħu li jagħmel ir-riċerki meħtieġa, imma minflok qagħad fuq il-kelma tal-vendituri;

*"**Likwidazzjoni tad-danni***

"Illi fir-rikors ġuramentat tagħhom, l-atturi qegħdin jitolbu li l-konvenuti jiġu ddikjarati responsabbli għad-danni, da liquidarsi fis-somma ta' €47,000, jew somma verjuri. Is-somma ta' €47,000 hi abbażi ta' rapport tal-Perit Alan Saliba imqabbad mill-atturi ex parte. Din is-somma tikkonsisti fid-differenza bejn il-valur tal-fond liberu u frank u l-valur tal-post bħala soġġett għaċ-ċens temporanju kif kienet fid-data tar-rapport ċjoe` 9 ta' Marzu 2016. Il-perit ikkunsidra li l-valur tal-post kien żdied bi 18% sad-data tar-rapport u kellu jiżdied 12% oħra sas-sena 2028[29]. Billi llum wasalna lejn l-aħħar tas-sena 2020, il-Qorti tikkalklula li d-danni konsistenti fid-differenza bejn il-valur liberu u frank u l-valur tal-fond bħala soġġett għal ċens li jagħlaq tammonta għal €50,000;

"Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom (para 42) l-atturi jsostnu li d-danni li sofrew huma ikbar minn hekk, fost raġunijiet oħrajn billi ser ikun ferm diffiċli li jixtru proprjeta` oħra għal prezz komparabbli kkunsidrat iż-żieda ta' prezzijiet fis-suq. Il-Qorti tagħraf bħala fatt notorju li f'dawn l-aħħar snin kien hemm żieda bla preċedent fil-prezz tal-bini. B'danakollu l-atturi ma ressqu l-ebda prova ta' din ix-xorta ta' danni minnhom subiti. Li jfisser li l-Qorti mhix f'qagħda li tillikwida d-danni minn dan l-aspett;

*"**responsabilita` tal-konvenuti rispettivi***

*"Illi l-atturi talbu li jiġu ddikjarat responsabbli għad-danni l-konvenuti "jew min minnhom". Ma talbux li jiġu ddikjarati responsabbli in solidum. Tabilħaqq, biex ikun hemm responsabilita` solidali bejn debituri, jinħtieġ li jkunu obbligati għall-istess prestazzjoni. Altrimenti ma jkunx hemm solidarjeta` - almenu mhux fis-sens strett tal-kelma. Fi kliem il-**Pothier:***

> *"263. Bisogna sopra tutto che i debitori si siano obbligati alla prestazione della medesima cosa. Se due persone dunque si fossero obbligate verso di un'altra prestazione di cose diverse, cio` non*

[29] Dok G a fol 41.

costituirebbe un'obbligazione solidale di due persone, ma due obbligazioni diverse";[30]

"Illi fil-każ preżenti, iż-żewġ konvenuti obbligaw ruħhom li jagħmlu prestazzjoni differenti wieħed mill-ieħor. Il-bejjiegħa daħlu responsabbli biex jiggarantixxu l-paċifiku pussess. In-Nutar assuma r-responsabilita` li jagħmel riċerki tajbin tat-titlu tal-oġġett li kellu jinbiegħ. Għalhekk ma daħlux responsabbli għal obbligazzjoni waħda, imma għal obbligazzjonijiet differenti, anke jekk id-danni riżultanti mill-ksur ta' dawn l-obbligazzjonijiet differenti jirriżultaw l-istess. Huma m'onorawx dawn l-obbligazzjonijiet rispettivi, separati u distinti. Li jfisser li kull wieħed mill-konvenuti huwa obbligat għad-danni kollha kemm huma fil-konfront tal-atturi – salv l-ispartizzjoni ta' dawn id-danni bejniethom si et quatenus";

7. Illi l-konvenut Nutar Critien (minn issa 'l quddiem imsejjaħ "in-Nutar appellant") ħassu aggravat bl-imsemmija sentenza u b'Rikors tal-Appell imressaq minnu fit-18 ta' Settembru, 2020, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talab li din il-Qorti tirrevokaha, tħassarha u tannullaha billi tiċħad it-talbiet attriċi fil-konfront tiegħu, u minflok tilqa' l-eċċezzjonijet tiegħu, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati u l-imħarrkin l-oħrajn, jew min minnhom;

8. Illi l-konvenuti l-oħra (minn issa 'l quddiem imsejħa "l-appellanti l-oħra") wkoll ħassewhom aggravati mill-imsemmija sentenza u b'Rikors tal-Appell imressaq minnhom fit-22 ta' Settembru, 2020, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbu li din il-Qorti tvarjaha billi tilqa' t-talbiet (*recte:* l-eċċezzjonijiet) kollha tagħhom, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati;

---

[30] Pothier, Trattato dell Obbligazioni Terza Edizione, Vol I, Napoli 1832, paġna 144.

9. Illi permezz ta' Tweġiba tad-19 ta' Ottubru, 2020, u tat-2 ta' Novembru, 2020, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi appellati laqgħu għaż-żewġ appelli tal-appellanti billi jitolbu li din il-Qorti tiċħad l-aggravji kollha tagħhom u tikkonferma għal kollox is-sentenza appellata, kif korretta bis-saħħa tad-digriet tat-8 ta' Ottubru, 2020 (dwar is-somma likwidata tad-danni mġarrba), bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti;

10. Illi permezz ta' Tweġiba tat-30 ta' Novembru, 2020, u għar-raġunijiet hemm imsemmija, in-Nutar appellat laqa' għall-appell tal-appellanti l-oħra billi tenna t-talbiet li kien għamel fl-appell imressaq minnu;

11. Rat in-Nota mressqa mill-partijiet kollha fil-kawża fil-25 ta' Jannar, 2021[31] li biha, u għall-finijiet tal-*proviso* tal-Artikolu 207 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta ddikjaraw li m'għandhomx sottomissjonijiet oħrajn x'iżidu ma' dawk li għamlu bil-miktub u jqisu li din il-Qorti tista' tħalli l-kawża għas-sentenza;

12. Rat id-digriet tagħha tas-16 ta' Marzu, 2021, li bih l-appell tħalla għallum għas-sentenza;

[31] Paġ. 555 tal-proċess.

Ikkunsidrat:

13. Illi din hija kawża dwar danni mġarrba. L-appellati mexxew bil-kawża wara li ħareġ li post li nkiseb mingħand l-appellanti l-oħrajn bħala "liberu u frank" bis-saħħa ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar appellant f'Marzu tal-2006 kien, fil-fatt, mogħti b'enfitewsi li tagħlaq. Huma saru jafu b'dan f'Ġunju tal-2014 wara li d-direttarji kienu talbuhom b'att ġudizzjarju biex jagħtihom aċċess u jħallsuhom iċ-ċens u kienu saħansitra fetħulhom kawża biex issir il-korrezzjoni tal-att pubblikat min-Nutar appellant. Sadattant, l-attur appellat u martu kienu taw b'donazzjoni lill-appellati l-oħrajn, Darran u Helen Cassar, il-post b'donazzjoni fl-2009. F'din il-kawża, l-atturi talbu li jingħataw kumpens għad-danni li ġarrbu, liema dannu ġie stmat fl-ammont ta' ħamsin elf ewro (€50,000)[32] fis-sentenza appellata u kellu jitħallas mill-imħarrkin bejniethom;

14. Illi, kif ingħad, l-imħarrkin ressqu appell kull wieħed mill-imsemmija sentenza appellata, filwaqt li l-atturi appellati irribattewhom it-tnejn;

15. Illi l-Qorti sejra tqis l-ewwel **l-appell tan-Nutar appellant**, li fih huwa jqajjem **ħames aggravji** li, fil-qosor, jinġabru kif ġej: (i) li l-ewwel Qorti naqset li tqis jekk, ladarba l-azzjoni hija kawża għal danni mġarrba,

[32] Din is-somma kienet stabbilita wara li ngħata digriet fit-8 ta' Ottubru, 2020 (paġġ. 471 – 3 tal-proċess).

kienx jgħodd iż-żmien preskrittiv tas-sentejn taħt l-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, u jekk dak iż-żmien kienx skada sa ma nfetħet il-kawża; (ii) li l-ewwel Qorti għamlet ħażin li ċaħdet l-eċċezzjoni (ulterjuri) tal-preskrizzjoni ta' ħames snin taħt l-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili, meta hi stess qalet li dak kien iż-żmien preskrittiv li jgħodd għall-każ; (iii) li l-ewwel Qorti ma qalitx sewwa li l-jedd tal-azzjoni tal-atturi appellati kontra n-Nutar appellant beda miexi biss wara li ngħatat is-sentenza mirbuħa mid-direttarji fil-11 ta' Mejju, 2016; (iv) li ż-żmien imsemmi fl-Artikolu 84Ċ(10) tal-Kap. 55 kien jgħodd għal din il-kawża; u (v) għall-kuntrarju ta' dak li sabet l-ewwel Qorti, mhux minnu li n-Nutar appellant kien negliġenti fit-twettiq tal-funzjoni tiegħu professjonali;

16. Illi dwar **l-ewwel aggravju**, in-Nutar appellant jgħid li ladarba l-azzjoni hija kawża għal danni mġarrba, l-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili ma setax jiġi mwarrab mill-ewwel Qorti. Jgħid li l-ewwel Qorti messha qieset jekk is-sentejn kinux sodisfatti, u kif ukoll minn meta kellu jibda għaddej iż-żmien preskrittiv li ġie eċċepit. Itenni li s-sentejn bdew għaddejjin mill-jum tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, dak tal-1 ta' Marzu, 2006, u ladarba l-ittra uffiċjali ġiet notifikata lilu fil-11 ta' Jannar, 2016, iż-żmien preskrittiv laħaq għadda;

17. Illi għal dan l-aggravju, l-appellati jilqgħu billi jgħidu li l-ewwel Qorti qieset l-eċċezzjoni mressqa min-Nutar appellant, iżda sabet li ma kinitx

tgħodd għall-każ. Iżidu jgħidu li dik il-Qorti sabet li n-negligenza min-naħa tiegħu ma kinetx ġejja minn rabta li toħroġ mil-liġi, iżda minn nuqqas ta' ħarsien ta' obbligu kuntrattwali, f'liema każ kien jgħodd żmien ta' preskrizzjoni ieħor minn dak li l-liġi taħseb għalih fl-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili;

18. Illi taħt dan l-aggravju, in-Nutar appellant jagħti 'l wieħed x'jifhem li l-ewwel Qorti warrbet għal kollox u naqset li tqis l-eċċezzjoni preliminari tiegħu marbuta tal-mogħdija taż-żmien li fih kellha titresssaq l-azzjoni attriċi taħt l-Artikolu 2153 imsemmi. Minn qari xieraq tas-sentenza appellata, din il-Qorti tasal għall-fehma li dan mhux il-każ. L-ewwel Qorti sabet li, fil-kwalità tiegħu ta' professjonista u minħabba l-mandat mogħti lilu mill-partijiet, in-Nutar kellu d-dmir li jara li l-għan li għalih il-partijiet inqdew bis-servizz tiegħu jintlaħaq. Ladarba tabilħaq ir-relazzjoni bejn l-appellati u n-Nutar appellant kienet waħda kuntrattwali u mhux extra-kuntrattwali kif jeżiġi l-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, u ladarba r-raġuni li minħabba fiha l-appellati jgħidu li batew id-danni ġejja minn nuqqas attribwit minnhom dwar il-prestazzjoni professjonali tiegħu, l-ewwel Qorti kienet fis-sewwa meta sabet li dan l-Artikolu ma jgħoddx għall-każ. Fiċ-ċirkustanzi, l-ewwel Qorti ma kellhiex għalfejn toqgħod tistħarreġ minn meta kellu jibda miexi ż-żmien tas-sentejn imsemmija f'dak l-artikolu;

19. Illi l-Qorti ma taqbilx man-Nutar appellant li l-każ tiegħu jista' jitqabbel ma' każ ieħor deċiż minn din il-Qorti (diversament komposta) ftit taż-żmien[33] ilu fejn instab li ż-żmien preskrittiv applikabbli kien dak maħsub fl-Artikolu 2153. F'dan ir-rigward, l-appellati jgħidu sewwa li ċ-ċirkostanzi ta' dak il-każ huma differenti minn dawk li jgħoddu fil-każ tallum u fejn il-preskrizzjoni li tgħodd hija differenti, minkejja li l-każ jolqot ukoll nuqqas min-naħa ta' nutar pubbliku f'att pubblikat. Fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, ir-rabta kuntrattwali bejn l-appellati u n-Nutar appellant hija waħda diretta, filwaqt li l-każ imsemmi minnu kien jirrigwarda persuna li kienet se tkun benefiċjarja ta' testment (imma ma kinitx il-klijenta tan-nutar konċernat) li sar minn ħaddieħor (li kien il-klijent tan-nutar) u li, minħabba n-nuqqas tan-nutar, instab li ma kienx jiswa;

20. Illi għaldaqstant dan l-ewwel aggravju m'għandux mis-sewwa u mhux sejjer jintlaqa';

21. Illi ladarba l-aggravju ewlieni tan-Nutar appellant jirrigwarda l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, il-Qorti tqis li jeħtieġ li wieħed jara minn meta beda miexi ż-żmien preskrittiv li jgħodd għall-każ. Dan huwa l-mertu tat-**tielet aggravju** tiegħu li bih huwa jilmenta li l-ewwel Qorti ma kellhiex raġun tgħid li l-preskrizzjoni bdiet miexja biss mal-għoti tas-sentenza li biha nstab li l-ġid li l-atturi appellati kisbu ma kienx fi proprjetà sħiħa iżda

[33] App. Ċiv. **20.7.2020** fil-kawża fl-ismijiet ***Rita Aġius v. Nutar Joseph Vassallo Aġius.***

b'titolu ta' utli dominju għal żmien li jagħlaq. L-ewwel Qorti kienet tal-fehma li kien minn dakinhar li ngħatat is-sentenza fil-kawża 338/15 – fl-1 ta' Mejju, 2016 – li l-appellati setgħu jitolbu d-danni mingħand in-Nutar appellant għan-nuqqasijiet tiegħu li ma ntebaħx b'dik id-differenza fit-titolu li bih kienu kisbu l-ġid mertu tal-kuntratt, u li kienet dik is-sentenza li tabilħaqq ħalqet id-dritt ta' azzjoni fl-atturi appellati kontra l-imsemmi appellant u kontra l-appellanti l-oħrajn. Żiedet tgħid li, billi ma kinux laħqu għaddew ħames snin minn dakinhar li kienet ingħatat is-sentenza sa ma nfetħet din il-kawża, iż-żmien tal-preskrizzjoni ma kienx għadda lanqas favur in-Nutar appellant;

22. Illi, fl-aggravju tiegħu, in-Nutar appellant jisħaq li l-jedd tal-azzjoni li jissemma fl-Artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili seta' tassew ikun eżerċitat mill-atturi appellati żmien qabel ma ngħatat l-imsemmija sentenza. Kemm hu hekk, huwa jsemmi l-ittra uffiċjali li huma interpellawh biha f'Novembru tal-2015, biex juri li sa minn qabel ma ngħatat dik is-sentenza, huma kienu ressqu l-pretensjonijiet tagħhom u li għarfu li ma kellhomx bżonn dik is-sentenza biex imexxu 'l quddiem tali pretensjoni. Iżid jgħid li l-jedd li l-atturi appellati seta' kellhom kontra tiegħu għax-xogħol professjonali li tahom beda miexi minn dakinhar li ppubblika l-kuntratt f'Marzu tal-2006 u ladarba s-sentenza fil-kawża 338/15 ma sabitx li l-kuntratt ippubblikat taħt il-ministeru tiegħu ma kienx jiswa, għalhekk is-sentenza msemmija ma iddeterminatx il-ħolqien tad-dannu, iżda, fl-agħar ipoteżi, ikkonfermatu;

23. Illi, min-naħa tagħhom, l-appellati jwarrbu dan l-aggravju billi jgħidu li s-sentenza li ngħatat fil-kawża miftuħa kontrihom mid-direttarji ma kinitx waħda sempliċement dikjaratorja, iżda waħda li bidlet il-jeddijiet tagħhom dwar il-ħaġa mixtrija minnhom. Iżidu jgħidu li kellha tkun l-imsemmija sentenza li tat setgħa eżekuttiva biex dak li kien tniżżel (ħażin) fil-kuntratt ippubblikat min-Nutar appellant dwar it-titolu tal-post minnhom miksub seta' jkun mibdul, u mhux qabel. Minbarra dan, ladarba mingħalihom kienu xtraw il-post bħala ħieles u b'titolu sħiħ, ma għaddhielhom qatt minn moħħhom li seta' kien hemm xi ħaddieħor li kellu jeddijiet fuq il-post, u anqas u anqas kienu semgħu bid-direttarji qabel ma dawn bagħtulhom l-ittra uffiċjali f'Mejju tal-2014;

24. Illi f'kull każ fejn f'kawża titqajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, huwa meħtieġ li l-qorti tqis minn meta jkun beda miexi ż-żmien tal-preskrizzjoni li tkun tressqet. Għalhekk, kull żmien bħal dak li jkun invokat irid jinqara wkoll fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 2137 tal- Kodiċi Ċivili li jgħid li l-preskrizzjoni tibda tgħaddi minn meta l-azzjoni tkun setgħet issir bla ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha dik l-azzjoni tmiss. Il-ħarsien ta' din ir-regola hu wieħed bażiku, tant li jinsab mgħallem illi l-impossibilità li wieħed jaġixxi trid tkun waħda indipendenti

mir-rieda ta’ dak li jkun, dovuta għal kawża ’l barra minnu li huwa ma setax ineħħi[34];

25. Illi dan il-prinċipju jinbena fuq il-massima li *actione non natae non praescribitur*. L-awturi Baudry-Lacantinerie u Tissier f’dan ir-rigward jgħallmu li “*Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui é nato il diritto o l’azione che é destinata ad estinguere...*”[35]. U band’oħra jżidu jgħidu illi *“La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell’evento che fa nascere il diritto rimasto fin allora puramente eventuale*”[36];

26. Illi, hu x’inhu l-għajn tal-preskrizzjoni invokata mill-parti mħarrka, jaqa’ dejjem fuq il-Qorti li tqis minn liema data tali preskrizzjoni bdiet għaddejja, u l-eċċezzjoni m’għandhiex tintlaqa’ jekk mill-provi mressqin jew mill-atti tal-proċess dik id-data ma tkunx tista’ tiġi stabilita[37];

27. Illi min-naħa l-oħra, ladarba tkun stabbilita d-data li minnha ’l quddiem tnisslet il-ħsara u beda għaddej iż-żmien preskrittiv, iċ-ċirkostanza dwar jekk il-parti mġarrba kinitx taf jew le li dik il-ġrajja seħħet ma tkunx rilevanti biex il-Qorti tqis jekk dak iż-żmien għaddiex jew

[34] App. Kumm. **15.2.1965** fil-kawża fl-ismijiet ***Attard et noe v. Fenech*** (Kollez. Vol: **XLIX.i.500**).
[35] cfr. *Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile: Della Prescrizione* (Cap XII, §364 , paġ. 279).
[36] *Op. cit.* §393-*bis*, paġ 306.
[37] App. Ċiv **5.4.1993** fil-kawża fl-ismijiiet ***Quintano v. Giorgina Calleja et*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.269**).

għalaqx. Dan jingħad għaliex, fid-dawl tat-tagħlim imsemmi hawn fuq, "*Hu risaput illi d-dies a quo tal-preskrizzjoni jibda jgħodd minn meta ssir il-ħsara, u mhux minn meta dak li jkun jinduna bil-ħsara. Fil-kawża* ***Xuereb v Agius****, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Ottubru, 1959, intqal illi: "il-preskrizzjoni tibda tgħaddi u timxi mill-jum li fih ikun ġara l-fatt illeċitu li minnu jidderiva d-dannu, u mhux mill-jum meta l-parti leża tiġi taf bih". It-test huwa wieħed oġġettiv u mhux dipendenti fuq meta l-vittma jkun komdu li jinduna bil-ħsara. Din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawża* ***Mohnani v. Stivala****, deċiża fil-11 ta' Ġunju, 2010, qalet: "…….. jibda biex jiġi reġistrat illi kif jinghad fl-Artikolu 2137 Kodiċi Ċivili, "bla ħsara ta' disposizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tigi eżerċitata, mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss". Hu spjegat mill-Qorti tal-Appell Supejuri illi "t-test li trid il-liġi allura kien dak oġġettiv, dipendenti mill-fatti li minnhom joriġina d-dritt tal-attur li jaġixxi, mhux it-test soġġettiv għall-persuna tal-attur u ċioé jekk din kinitx jew le f'kundizzjoni li taġixxi, tkun xi tkun ir-raġuni" ("****Raphel Micallef –v.- Anthony Agius****", 6 ta' Ottubru, 2000). Evidentement, imbagħad, "iż-żmien hu dak li fih tkun twieldet l-obbligazzjoni, u li fih ikunu twieldu d-dritt u l-azzjoni konsegwenzjali" ("****Joseph Stivala –v.- Prof. Joseph Colombo****", Prim'Awla, Qorti Ċivili, 9 ta' Jannar 1953")*[38]";

[38] App. Ċiv. **31.10.2014** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi Estates Ltd v. Frank Borda et.***

28. Illi, minkejja dan, tibqa' dejjem tgħodd ir-regola li l-parti li tqanqal l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trid tippruvaha kif imiss u li, f'każ ta' dubju, dan imur kontra l-istess parti eċċipjenti;

29. Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li dan l-aggravju tan-Nutar appellant huwa tajjeb u dan għal aktar minn raġuni waħda. Fl-ewwel lok, ladarba l-bażi tar-rabta legali bejnu u l-appellati hija waħda kuntrattwali diretta, huwa minn ħdan dik ir-rabta – milħuqa bil-pubblikazzjoni tal-kuntratt nutarili bil-ministeru tiegħu – li tnissel kull jedd tal-appellati f'każ li l-istess nutar ma qediex sewwa l-ħatra professjonali li ngħata. Fit-tieni lok, il-fatt li l-appellati jgħidu li ma kinux jafu bid-direttarji qabel ma dawn bagħtulhom l-interpellazzjoni b'ittra uffiċjali m'huwiex, fil-fehma ta' din il-Qorti, raġuni oġġettiva u tajba li żammet il-mixi tal-preskrizzjoni favur in-Nutar appellat bit-tħaddim tar-regola li *contra non valentem agere non currit praescriptio*. Fit-tielet lok, il-fatt li, saħansitra qabel ma nqatgħet il-kawża miftuħa mid-direttarji kontra l-atturi appellati, dawn kienu interpellaw b'att ġudizzjarju lin-Nutar appellant biex jersaq għal-likwidazzjoni tad-danni jixhed li l-appellati kienu jafu li kellhom jedd imexxu kontrih għall-istess pretensjonijiet li ressqu f'din il-kawża. Fir-raba' lok, il-Qorti tqis li huwa rilevanti li, fil-kawża 338/15LM, l-appellati ammettew it-talbiet attriċi tad-direttarji u, fl-istess stqarrija, qalu testwalment "*salv illi d-drittijiet tagħhom kontra l-intimati l-oħra fil-kawża jibqgħu impreġudikati*". Din il-Qorti tinnota li n-Nutar appellant ma kienx

parti f'dik il-kawża u għalhekk, minbarra li l-imsemmija sentenza ma tagħmilx stat fil-konfront tiegħu[39], ir-riżerva li għamlu l-appellati kienet limitata fir-rigward tal-appellanti l-oħrajn f'din il-kawża bħala l-awturi fit-titolu li kisbu. Fil-ħames lok, ma huwiex minnu li kellha bilfors tkun is-sentenza li ngħatat fil-kawża 338/15LM li bis-saħħa tagħha seta' jsir l-att korrettorju tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar appellant, u dan għaliex ma kienx hemm xejn x'iwaqqaf lill-appellati milli jersqu mal-awturi tagħhom għall-pubblikazzjoni ta' dak l-att bla ma jitilfu l-jeddijiet li setgħu kellhom kontra l-istess *dante causa* tagħhom bis-saħħa tal-garanzija tal-paċifiku pussess. Hawnhekk ukoll, ma kienx hemm l-ebda raġuni impellenti lil hinn mis-setgħa tagħhom li żammithom milli jeżerċitaw il-jeddijiet tagħhom kontra n-Nutar appellant għall-finijiet tal-Artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili;

30. Illi, fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti sejra tilqa' t-tielet aggravju tiegħu;

31. Illi jmiss għalhekk li l-Qorti tqis l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li tgħodd għall-każ. B'dan **it-tieni aggravju**, l-appellant jgħid li, minkejja li l-ewwel Qorti sabet li l-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili kien jgħodd għall-każ, ma sabitx sewwa meta qieset li hu kien naqas li jissodisfa dak li titlob il-liġi taħt l-Artikolu 2160 tal-istess Kodiċi. Jgħid li l-ewwel Qorti skartat

[39] Art. 237 tal-Kap 12.

ix-xhieda mogħtija minnu bil-mezz tal-affidavit, liema affidavit ma jħalli ebda dubju li hu ħa ġurament minn jeddu u fih stqarr li mhux id-debitur tal-appellati. Dan wassal lill-ewwel Qorti li tislet il-fehma ħażina meta warrbet dik il-prova;

32. Illi għal dan l-aggravju, l-appellati jgħidu li l-preskrizzjoni hija eċċezzjoni għar-regola u f'każ ta' dubju jmissha titfisser kontra min jeċċepiha. Iżidu li, mill-atti, ħareġ li l-ewwel Qorti ma sabitx li ċ-ċaħda mill-appellant li kien debitur kienet biżżejjed kif titlob il-liġi biex issejjes l-eċċezzjoni tiegħu u li ġurament bħal dak, f'kull każ, "mhux l-uniku ingredjent biex tirnexxi d-difiża ta' preskrizzjoni". Għaldaqstant l-ewwel Qorti kienet fis-sewwa meta ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni wkoll taħt l-Artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili;

33. Illi l-kwistjoni li hemm bejn il-partijiet f'dan it-tieni aggravju m'hijiex daqstant jekk jgħoddx l-Artikolu 2156 daqskemm jekk tħarisx mill-appellant dak li titlob il-liġi dwar il-ġurament deċiżorju fl-Artikolu 2160 tal-istess Kodiċi;

34. Illi qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tqis l-aggravju, jidhrilha xieraq li f'dan l-istadju tagħmel osservazzjoni. Mill-atti jirriżulta li fit-Tweġiba Maħlufa tas-6 ta' Jannar, 2017[40], in-Nutar appellant qanqal l-eċċezzjoni

[40] Paġ. 63 tal-proċess.

preliminari li l-azzjoni attriċi kienet waqgħet bil-preskrizzjoni taħt l-Artikoli 2153 u 2156 tal-Kodiċi Ċivili. F'Mejju tal-2020, l-appellant talab li jitħalla jressaq żewġ eċċezzjonijiet oħra, it-tnejn marbuta mas-siwi tat-talbiet attriċi minħabba li l-azzjoni waqgħet bil-mogħdija taż-żmien. Fosthom iċċara l-eċċezzjoni preliminari fuq imsemmija billi fisser li kien qajjimha taħt id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi. L-ewwel Qorti laqgħet dik it-talba[41]. Huwa hawnhekk fejn din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti li qieset li ż-żewġ eċċezzjonijiet kienu eċċezzjonijiet ġodda. Filwaqt li ma hemm l-ebda dubju li l-eċċezzjoni taħt l-Artikolu 84Ċ(10) tal-Kapitolu 55 tal-Liġijiet ta' Malta kienet tassew eċċezzjoni ulterjuri ġdida, din il-Qorti ma taqbilx mal-fehma tal-ewwel Qorti li qieset l-eċċezzjoni taħt l-Artikolu 2156(f) bħala waħda ġdida wkoll u li għaliha jgħodd l-Artikolu 2160 kif emendat bil-bidliet li ddaħħlu fil-Kodiċi fl-2017. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ladarba l-ewwel eċċezzjoni marbuta mal-Artikolu 2156 li l-appellant kien ressaq f'Jannar 2017 ma ġietx irtirata, jiġi li f'Mejju 2020 in-Nutar appellant sempliċiment ikkjarifika l-ewwel eċċezzjoni tiegħu billi identifika l-paragrafu (f) minn fost is-seba' ċirkostanzi msemmija taħt l-imsemmi Artikolu 2156, imma essenzjalment dik l-eċċezzjoni baqgħet l-istess waħda li tqajmet qabel. Fiċ-ċirkustanzi, għalhekk imissu japplika l-Artikolu 2160 kif kien fis-seħħ fiż-żmien meta nfetħet il-kawża f'Awwissu tal-2016 jew fis-6 ta' Jannar 2017 meta n-Nutar appellant ressaq it-Tweġiba Maħlufa tiegħu, u mhux l-Artikolu 2160 kif ġie mibdul wara

[41] Ara paġġ. 413 sa 415 tal-proċess.

dakinhar[42]. Il-Qorti għaldaqstant sejra tqis l-aggravju tan-Nutar appellant dwar din l-eċċezzjoni fid-dawl ta' dak li kienet tgħid il-liġi f'dak iż-żmien dwar il-ġurament deċiżorju[43];

35. Illi, fiż-żmien rilevanti, l-Artikolu 2160 kien irid li eċċezzjoni bħal dik imqajma min-Nutar appellant ma kellhiex effett jekk kemm-il darba, meta l-persuna li tkun qajmitha u jingħatalha l-ġurament, ma tistqarrx li mhix debitriċi jew li ma tiftakarx jekk il-ħaġa kinitx tħallset. F'dan ir-rigward ingħad li "*Ġie ritenut illi jmiss lill-parti li kontra tagħha l-preskrizzjoni tiġi eċċepita .. .. li tiddeferixxi l-ġurament lill-eċċipjent. Jekk hi ma tiddeferix il-ġurament .. .. il-Qorti ma tistax tordnah ex officio. U la l-ġurament ma jkunx ġie deferit, il-preskrizzjoni sseħħ anke mingħajru*"[44];

36. Illi n-Nutar appellant jgħid li permezz ta' xhieda mogħtija minnu b'affidavit u li jifforma parti mill-atti, huwa ħa ġurament minn jeddu u fih ċaħad li hu debitur. Iżda, ladarba l-appellant Nutar kien marbut bil-liġi qabel ma ġiet emendata, kellhom ikunu l-appellati li jressquh fuq ġurament waqt il-kawża u kien f'dan l-istadju li l-appellant Nutar jikkonferma li ma huwiex debitur għall-ammont minnhom mitlub. L-

---

[42] Il-kawża nfetħet fil-31 ta' Awwissu, 2016, u l-artiklu 2160 ġie emendat bl-art. 4 tal-Att I tal-2017 u bl-art. 8 tal-Att VIII tal-2017. Għaldaqstant tapplika l-liġi li kienet tirregola l-Artikolu 2160 qabel l-emendi tal-2017. Ara f'dan is-sens P.A. GM **17.1.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Ballut Blocks Services Limited v. Bonniċi Bros. Construction Limited et*** (mhux appellata) u r-referenza li ssir għas-sentenza App. Ċivili **5.10.2018** fil-kawża fl-ismijiet ***Sergio Manché v. Carmel sive Charles Grech*** §8.

[43] Ara, fost l-oħrajn, App. Ċiv. **11.10.1940** fil-kawża fl-ismijiet ***Caruana v. Sant Cassia et noe*** (Kollez. Vol: **XXX.i.542**) u P.A. **5.10.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Barbara v. Sant noe*** (Kollez. Vol: **XXXIX.ii.732**).

[44]App. Kumm. **15.2.1965** fil-kawża fl-ismjiet ***Attard et noe v. Fenech*** (Kollez. Vol: **XLIX.i.500**).

affidavit[45] li għalih in-Nutar appellant jirreferi għaldaqstant, għall-finijiet tal-preskrizzjoni eċċepita, m'għandux relevanza għaliex dan ħadu minn jeddu u mhux għax ingħatalu mill-parti l-oħra. Min-naħa l-oħra, mill-atti ma jirriżultax li l-appellati għamlu dan[46], u dan minkejja li huma ressqu lin-Nutar appellant bħala xhud tagħhom fil-kontro-eżami u ma ntgħamlitlu l-ebda mistoqsija li setgħet tissodisfa l-ħtiġijiet tal-ġurament deċiżorju kif kienet tqisu l-liġi fis-seħħ fiż-żmien relattiv. Fin-nuqqas, kif ingħad aktar 'il fuq[47], il-preskrizzjoni sseħħ ukoll mingħajr l-għoti ta' ġurament bħal dak;

37. Illi dan ifisser li, hekk kif inħalqu ċ-ċirkostanzi li fihom il-preskrizzjoni eċċepita setgħet tintlaqa', ma kienx aktar meħtieġ u lanqas possibbli li l-appellati jinqdew bil-fakultà li jwaqqgħuha jew billi l-Qorti tistħarreġ minn meta bdiet miexja l-preskrizzjoni u lanqas jekk kienx hemm xi ċirkostanza li fiha n-nutar appellant kien jew kiser il-mixi tagħha jew irrinunzja għaliha[48]. Minbarra dan, minn eżami mirqum tal-provi li jinstabu fl-atti, ma jirriżultax li n-Nutar appellant qatt stqarr il-ħtija tiegħu u lanqas għamel xi ħaġa li biha waqqaf jew kiser il-mixi favurih tal-preskrizzjoni[49];

---

[45] Affidavit tan-Nutar Patrick Critien f'paġġ. 188 u 189 tal-proċess.
[46] Ara x-xhieda mogħtija min-Nutar Patrick Critien f'paġġ. 258 sa 266 tal-proċess.
[47] § 35 *supra.*
[48] App. Inf. MCC **8.3.1978** fil-kawża fl-ismijiet ***Chief Government Medical Officer v. Ġiorġina Muscat*** (mhix pubblikata).
[49] Ara App. Inf. **7.4.1998** fil-kawża fl-ismijiet ***FX Borg Furniture Ltd. v. Galea*** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.12**).

38. Illi għalhekk, iżda għal raġunijiet oħra minn dawk mogħtija min-Nutar appellant, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni aggravju tiegħu huwa tajjeb u sejjer jintlaqa' wkoll;

39. Illi fiċ-ċirkustanzi, il-Qorti ma tarax il-ħtieġa li tgħaddi biex tqis il-bqija tal-aggravji tal-istess appellant;

40. Illi l-Qorti sejra issa tqis l-**appell tal-intimati** l-oħrajn li fih iqajmu **erba' aggravji**. Fl-ewwel aggravju, huma jgħidu li l-ewwel Qorti injorat għal kollox il-fatt li l-ħtija ta' dak kollu li ġara taqa' fuq in-Nutar li ppubblika l-kuntratt minħabba n-nuqqas ta' ħila u għaqal professjonali li bih mexa. Bit-tieni aggravju, huma jilmentaw li l-ewwel Qorti ma qisitx li huma dejjem imxew b'bona fidi. It-tielet aggravju jgħid li l-ewwel Qorti naqset li tapprezza li l-appellati baqgħu jżommu l-post u jinqdew bih u din il-ħaġa ma jidhirx li qisitha meta għaddiet biex tillikwida d-dannu mitlub. Fir-raba' aggravju, jgħidu li huma ma messhomx kienu kkundannati jħallsu l-ispejjeż;

41. Illi l-Qorti se tgħaddi biex tqis **l-ewwel u t-tieni aggravji** flimkien. Taħt l-ewwel aggravju, l-appellanti jgħidu li huma ma jaħtux għal dak li ġarrbu l-atturi appellati, u kellu jkun in-Nutar appellant waħdu li jaħti għal kull ma ġara u li jwieġeb għat-talbiet attriċi. Marbut ma' dan l-aggravju,

bit-tieni wieħed jgħidu li huma mxew f'kollox b'bona fidi mal-appellati billi ma kinux jafu li l-fond kien suġġett għall-konċessjoni enfitewtika;

42. Illi dwar l-ewwel aggravju, l-appellati jilqgħu billi jgħidu li minkejja li n-Nutar appellant kien tabilħaqq negliġenti fit-twettiq ta' dmirijietu, l-appellanti ma jistgħux ifarfru minn fuqhom ir-responsabbilitajiet tagħhom ta' bejjiegħa fil-konfront tal-appellati bħala dawk li kisbu mingħandhom. Jgħidu wkoll li mill-provi jirriżulta li huma wkoll kienu negliġenti meta stqarrew man-Nutar li l-fond trasferit lill-atturi appellati kien liberu u frank. Dwar it-tieni aggravju jgħidu li l-ewwel Qorti qieset l-argument tal-appellanti li aġixxew bla ħażen, iżda dan m'għandu ebda relevanza ladarba huma ggarantewlhom il-paċifiku pussess;

43. Illi, min-naħa l-oħra, in-Nutar appellant jilqa' billi jgħid li dak li qed jitolbu l-appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom huwa apprezzament mill-ġdid tal-provi mressqa quddiem l-ewwel Qorti, ħaġa li m'għandhiex issir minn din il-Qorti. Itenni li kienu l-appellanti nfushom li fl-att tal-*causa mortis* iddikjaraw li l-fond mirut minnhom kien liberu u frank. Jgħid li f'kull każ, huwa aġixxa bħala *bonus paterfamilias* kif kien mistenni minnu mil-liġi u għaldaqstant m'għandux iwieġeb għal ebda dannu mġarrab mill-appellati. Huwa jwarrab it-tieni aggravju billi jgħid li l-paċifiku pussess, sakemm ma jiġix eskluż fuq il-kuntratt mill-partijiet, jgħodd dejjem lil hinn

minn jekk isirux jew jintalbux ir-riċerki, u għal tali garanzija għandhom iwieġbu biss l-appellanti li ttrasferew il-ġid lill-atturi appellati;

44. Illi jibda biex jingħad li l-għamla ta' azzjoni mressqa mill-appellati ma titlobx għas-suċċess tagħha l-element tas-sejbien ta' mala fidi jew qerq min-naħa tal-bejjigħa, imma n-nuqqas ta' garanzija li dak li nbiegħ kien tassew kollu tal-bejjiegħ jew kif iddikjarah il-bejjiegħ u li ħaddieħor ma jippretendix xi jedd fuqu[50]. Il-bona fidi li l-appellanti jgħidu li mxew biha taħt it-tieni aggravju ma hija ta' ebda rilevanza jew siwi għad-difiża tagħhom, ladarba bħala bejjiegħa fuq il-kuntratt ippubblikat min-Nutar appellat huma kienu ggarantew il-paċifiku pussess[51];

45. Illi safejn it-tieni aggravju jirrigwarda jekk għandux iwieġeb in-Nutar appellant, il-Qorti tqis li ladarba l-appellanti ma warrbux jew ma illimitawx il-garanzija tal-paċifiku pussess fil-kuntratt li sar mal-appellati[52], huma kienu marbuta bl-obbligu fil-konfront tal-appellati li jgħaddulhom fond ħieles minn kull jedd favur ħaddieħor [53] bis-saħħa tad-dikjarazzjoni li huma għamlu u, fin-nuqqas, iridu jwieġbu għal kull telf li x-xerrejja (l-appellati) jkunu ġarrbu[54]. Dik ir-rabta teżisti lil hinn mill-mod kif in-Nutar appellant wettaq il-ħatra professjonali tiegħu;

---

[50] App Ċiv. **27.1.2021** fil-kawża fl-ismijiet ***Marco Tanti et v. Joseph Portelli pro et***.
[51] PA TM 16.5.2008 fil-kawża fl-ismijiet Henri Cachia vs. Emanuel Azzopardi et (mhux appellata).
[52] Art. 1410 tal-Kodiċi Ċivilli.
[53] Art. 1409 tal-Kodiċi Ċivili.
[54] Art. 1421 tal-Kodiċi Ċivili.

46. Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel u t-tieni aggravji m'humiex mistħoqqa u ssib li l-konsiderazzjonijiet magħmula mill-ewwel Qorti f'dan ir-rigward kienu xierqa u f'posthom;

47. Illi fit-**tielet aggravju** tagħhom l-appellanti jgħidu li meta l-ewwel Qorti ġiet biex tqis id-danni, kellha tieħu qies tal-fatt li l-appellati għamlu u għadhom jagħmlu użu mill-fond lilhom mibjugħ u ser jibqgħu jagħmlu użu minnu sakemm tagħlaq il-konċessjoni enfitewtika. Itennu għaldaqstant li ma hemm l-ebda ħsara li l-appellanti għandhom jagħmlu tajjeb għaliha;

48. Illi n-Nutar appellant jaqbel ma' dan l-aggravju u ma' din il-linja ta' ħsieb. Min-naħa tagħhom, l-appellati jilqgħu billi jgħidu li t-telf li huma ġarrbu ġie kwantifikat minn perit arkitett u l-konklużjonijiet tiegħu ma ġewx kontestati minn ħadd mill-appellanti tul is-smigħ tal-kawża sa ma ngħatat is-sentenza appellata. Jgħidu wkoll li huma se jitilfu l-post malli jagħlaq iż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika u l-prezz li l-fond ser iġib fis-suq wara li jiskadi ċ-ċens temporanju, ser ikun ferm ogħla minn dak li huma nefqu biex xtrawh;

49. Illi dwar dan l-aggravju l-Qorti tqis li l-liġi trid li l-bejjiegħ għandu *de jure* jagħmel tajjeb lix-xerrej għall-evizzjoni li ttellfu l-ħaga mibjugħa[55]. Din hija obbligazzjoni li toħroġ mill-liġi u l-argument tal-appellanti li l-appellati baqgħu jinqdew bil-fond sakemm iċ-ċens jiskadi ma jaffettwax id-dritt tagħhom għad-danni li ġarrbu minħabba li dik iż-żamma hija biss għal ftit żmien ieħor. Fil-fatt, kif tajjeb spjega l-perit arkitett Alan Saliba fir-rapport peritali tiegħu[56], meta jagħlaq iċ-ċens, l-atturi ser jispiċċaw b'idhom f'idhom filwaqt li kieku l-fond kien liberu u frank, il-fond kien ikun f'idejhom u l-valur li jġib fis-suq ikun ferm ogħla. Id-differenza bejn il-valur tal-fond illum bħala liberu u frank u l-istess valur kif soġġett għaċ-ċens temporanju ġiet stmata fl-ammont ta' sebgħa u erbgħin elf ewro (€47,000). L-ewwel Qorti wara li qieset il-fattur tal-inflazzjoni fil-qasam fuq is-suq illum, waslet għall-fehma li d-danni mġarrba mill-appellati jilħqu l-ħamsin elf ewro (€50,000);

50. Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tqis li l-ewwel Qorti mxiet tajjeb. Ma tarax li s-sentenza li semmew biex isaħħu dan l-aggravju tagħhom[57] tista' tkun lilhom ta' fejda biex jiġġustifikaw l-aggravju tagħhom, għaliex iċ-ċirkostanzi tal-każ f'dik il-kawża kienu għal kollox differenti miċ-ċirkostanzi tal-lum, għaliex f'dak il-każ, l-attur baqa' sid tal-fond li huwa kien xtara u, wara li l-permessi ġew regolariżżati, seta' jbiegħu x'ħin u

---

[55] Art. 1409 tal-Kodiċi Ċivili.
[56] Dok. "G" f'paġġ. 41 sa 44 tal-proċess.
[57] P.A. TM **16.5.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Henry Cachia v. Emanuel Azzopardi et*** (mhix appellata).

kemm ried. Jekk xejn, dik is-sentenza twaqqa' t-tieni aggravju (li l-Qorti qisitu aktar qabel) billi tgħid li r-responsabbiltà tal-bejjiegħ taħt il-garanzija tal-paċifiku pussess tmur lil hinn minn jekk ikunx mexa b'bona fidi jew le. Fil-każ tallum, jidher li l-kejl imħaddem mill-ewwel Qorti nbena fuq it-telf inevitabbli li l-appellati se jġarrbu minħabba l-fatt li l-post lilhom mogħti b'donazzjoni mill-ġenituri tagħhom se jkollhom jitilquh minn idejhom meta tagħlaq il-konċessjoni enfitewtika jew, biex iżommuh, iridu jaslu fi ftehim ġdid mad-direttarji. Is-sentenza appellata ma fiha l-ebda nuqqas minn dan l-aspett;

51. Illi dan iwassal lill-Qorti għall-fehma li dan l-aggravju wkoll m'għandux mis-sewwa;

52. Illi **r-raba' aggravju** huwa marbut mal-kap tal-ispejjeż. L-appellanti jgħidu li m'għandhomx ibatu spejjeż. L-appellati jgħidu li dan l-aggravju ma jiswiex għaliex, f'kull każ, l-appellanti ma nħelsux mill-ħtija li jagħmlu tajjeb għall-ħsara mġarrba u dan lil hinn minn jekk in-Nutar appellant kienx jaħti waħdu jew le għal dak li ġara. Minbarra dan, jisħqu li l-ewwel Qorti ma sabitx ħtija solidali fl-imħarrkin, u għalhekk l-appellanti ma setgħux jippretendu li ma jkunu kkundannati bl-ebda mod għall-ħlas tal-ispejjeż, ladarba kkontestaw it-talbiet attriċi sal-aħħar. Min-naħa tiegħu, in-Nutar appellant ma ressaq l-ebda sottomissjoni dwar dan l-aggravju;

53. Illi fuq dan il-punt, il-Qorti ftit li xejn għandha xi tgħid. L-ewwel Qorti sabet li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu nofs min-Nutar appellant u nofs mill-imħarrkin l-oħrajn. Din il-Qorti tqis li ladarba l-azzjoni tqieset preskritta fil-konfront tan-Nutar appellant, hu m'għandux ibati spejjeż tal-kawża, u l-ispejjeż għandhom jintrefgħu mill-parti telliefa, jiġifieri l-appellanti l-oħra, skond is-subinċiż (1) tal-Artikolu 223 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Minbarra dan, il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjoni magħmula mill-ewwel Qorti li r-responsabbiltajiet tal-imħarrkin lejn l-atturi appellati ma kinux rabtiet solidali, imma mnissla minn għejjun distinti, u għalhekk kemm id-danni u kif ukoll l-ispejjeż kellhom jintrefgħu minn kull parti minnhom safejn dan huwa l-każ;

54. Illi għalhekk, lanqas dan l-aggravju ma jistħoqqlu jintlaqa' u l-Qorti sejra tieħu qies tal-konsegwenzi tiegħu fil-parti dispożittiva tas-sentenza aktar 'l isfel;

Deċide:

55. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi dawn l-appelli billi:

Tiċħad l-appell imressaq mill-intimati appellanti Nicholas Grima, Mary Mallia u Carmen Farruġia, billi m'huwiex mistħoqq fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' limitatament l-appell imressaq mill-intimat Nutar Patrick Critien billi ssib li l-azzjoni kontra tiegħu waqgħet bil-preskrizzjoni tal-ħames snin maħsuba fl-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili; u

Għalhekk tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Settembru, 2020, fil-kawża fl-ismijiet premessi billi tħassarha safejn ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma min-Nutar intimat u, minflok, tilqa' dik l-eċċezzjoni u tħassarha wkoll safejn sabet lill-istess intimat responsabbli għad-danni u safejn ikkundannatu li jħallashom; tirriformaha billi tordna lill-atturi appellati jħallsu l-ispejjeż tan-Nutar intimat; u tikkonfermaha fil-bqija;

Tordna li l-intimati appellanti Grima, Mallia u Farruġia, iħallsu l-**ispejjeż** marbuta mal-appell tagħhom, filwaqt li l-atturi appellati jħallsu l-ispejjeż marbuta mal-appell tan-Nutar intimat.

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

Deputat Reġistratur
rm