MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

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

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tat-2 ta' Dicembru, 2005

Appell Civili Numru. 2438/1996/1

**Joseph u Rita konjugi Spiteri**

**v.**

**Josephine armla minn Francis Cremona,**
**Lilian mart Saviour Micallef,**
**Rose mart Clement Gauci**
**Monica mart George Micallef, Anthony Cremona,**
**Samuel Cremona u Joseph Cremona**

**Il-Qorti:**

## I. PRELIMINARI

1. Dan huwa appell intavolat mill-konvenuti mis-sentenza moghtija mill- Prim Awla tal-Qorti Civili fit-12 ta' Ottubru 2001 fil-kawza fl-ismijiet premessi, li biha gew michuda l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni skond l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili (preskrizzjoni tas-sentejn ghad-danni mhux ikkagunati b'reat) u dik ta' hames snin kontemplata fl-Artikolu 2156(f) ta' l-istess Kodici Civili. Ikun utili li din il-Qorti, qabel xejn, taccenna ghall-fatti l-aktar saljenti li taw lok ghal din il-kawza.

2. B'att ta' konvenju tal-21 ta' Lulju 1989, Francis Cremona kien obbliga ruhu li jbiegh u jitrasferixxi lill-attur Joseph Spiteri bicca art fl-Imriehel ta' kejl cirka sitt itmiem u dan bi prezz ta' hamsa u hamsin elf Lira (Lm55,000) u bil-kundizzjonijiet l-ohra li jissemmew fl-istess konvenju. Dan il-konvenju kellu jiskadi fi zmien sitt xhur u cioe` fil-20 ta' Jannar 1990. Sussegwentement, bl-iskrittura privata ta' l-14 ta' Awissu 1989, l-attur Spiteri ceda parti mill-art fuq imsemmija lil Francis Cremona ghall-prezz ta' tletin elf Lira (Lm30,000) u fl-istess okkazzjoni, Francis Cremona dahal f'konvenju ma' certu Pawlu Magri ghat-trasferiment ta' l-art ceduta mill-attur Spiteri.

3. Irrizulta li Francis Cremona naqas li jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' bejgh u konsegwentement l-attur Joseph Spiteri, b'ittra ufficjali tas-17 ta' Jannar 1990, interpellah biex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt *ai termini* tal-konvenju tal-21 ta' Lulju 1989. Billi Cremona rega' naqas li jersaq ghall-kuntratt, l-attur Joseph Spiteri istitwixxa proceduri gudizzjarji fit-12 ta' Frar 1990 kontra Francis Cremona, b'talba li dan ta' l-ahhar jigi kkundannat "jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni ta' l-att notarili opportun ghall-bejgh u trasferiment favur l-attur ta' cirka tlett itmiem art kif deskritti fil-konvenju tal-21 ta' Lulju 1989 u ta' l-14 ta' Awissu 1989 u fil-pjanta annessa".

4. Billi Francis Cremona miet fil-mori ta' dik il-kawza, il-gudizzju gie trasfuz f'isem l-eredi tieghu, cioe` uliedu li huma wkoll konvenuti fil-kawza odjerna.

5. Il-kawza istitwita mill-attur Spiteri kontra Francis Cremona ghaddiet f'gudikat b'sentenza moghtija minn din il-Qorti fil-15 ta' Dicembru 1995. Kopja ta' din is-sentenza tinsab esebita a fol. 5 *et sequitur* tal-process. Jirrizulta li b'dik is-sentenza t-talbiet ta' l-attur Spiteri gew milqugha ezattament kif kienu gew dedotti fl-att tac-citazzjoni tieghu, wara li l-eccezzjonijiet tal-konvenuti gew michuda, u b'hekk din il-Qorti kienet ordnat li l-kuntratt relattiv jigi pubblikat fis-16 ta' Jannar 1996, bil-modalitajiet l-ohra li jissemmew fl-istess sentenza.

6. Meta bdew isiru r-ricerki biex ikun jista' jigi pubblikat il-kuntratt in esekuzzjoni tas-sentenza imsemmija ta' din il-Qorti, irrizulta lill-atturi li l-art in kwistjoni ma kenitx ta' proprjeta` ta' Francis Cremona, izda kienet tappartjeni lis-socjeta` Medrock Developments Company Limited, socjeta` tal-venditur stess u sussegwentement ta' wliedu bhala l-eredi tieghu u ta' martu bhala kompartecipi fil-komunjoni ta' l-akkwisti. Ghalhekk, il-kuntratt ordnat minn din il-Qorti ma setax jigi pubblikat u allura l-atturi in segwitu prezentaw protest gudizzjarju fil-21 ta' Mejju 1996 kontra l-konvenuti odjerni u s-socjeta` Medrock fejn zammewhom responsabbli ghad-danni minhabba n-nuqqas tat-trasferiment ta' l-art in kwistjoni.

7. Fl-24 ta' Lulju 1996 Joseph u Rita konjugi Spiteri (l-atturi/l-appellati) intavolaw il-kawza odjerna kontra l-armla tal-mejjet Francis Cremona u kontra wliedu, bhala eredi tieghu.

8. Fl-att tac-citazzjoni taghhom, l-atturi, wara li accennaw ghall-fatti li taw lok ghall-kawza odjerna fosthom li l-konvenuti wlied Francis Cremona dejjem taw x'jifhmu li huma kienu proprjetarji ta' l-art in kwistjoni, u li l-konvenuti fil-kwalita` taghhom ta' rapprezentanti ta' l-imsemmija socjeta` Medrock Developments Company Limited irrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt tat-trasferiment ta' l-art in kwistjoni, allegaw li minhabba din l-inadempjenza tal-konvenuti, huma sofrew danni konsistenti f'telf ta' qliegh. Huma ghalhekk talbu lill-Prim Awla tal-Qorti Civili li tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni konsistenti f'telf ta' qliegh li l-atturi kienu gustament

jaghmlu li kieku gew trasferiti lilhom it-tlett itmiem art in kwistjoni skond kif ordnat bis-sentenza tal-15 ta’ Dicembru 1995. Talbu wkoll li dawn l-istess danni jigu likwidati u li l-Qorti tikkundanna lill-konvenuti solidalment biex ihallsu lill-atturi dawk id-danni hekk likwidati – bl-ispejjez.

9. Il-konvenuti ikkontestaw il-kawza b’nota ta’ eccezzjonijiet ipprezentata fil-25 ta’ Marzu 1997. Biha huma eccipew li ma kienux responsabbli ghall-ebda danni stante li ladarba l-proprjeta` m'hijiex taghhom huma fl-impossibilita` li jbieghu.

10. Sussegwentement huma pprezentaw nota ta’ eccezzjonijiet ulterjuri fl-24 ta’ Lulju 1998 li biha eccipew:
“1. Illi minghajr pregudizzju, irrizulta mill-provi ta’ l-atturi li, jekk huma sofrew xi dannu, tali dannu sehh fil-21 ta’ Lulju 1989, meta Frank Cremona erroneament dahal f’ismu proprju f’konvenju ma’ Joseph Spiteri dwar il-bejgh ta’ bicca art li ma kenitx tieghu personalment.

“2. Illi ghalhekk, jekk sar xi dannu, dan sar fil-21 ta’ Lulju 1989, u ghalhekk l-esperibilita` ta’ kwalunkwe azzjoni ghad-danni rizultanti minn inezigwibilita` tal-konvenju tal-21 ta’ Lulju 1989 hija preskritta a tenur ta’ l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili.”

11. Sussegwentement il-konvenuti ssollevaw ukoll il-preskrizzjoni kwinkwennali a tenur ta’ l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili, liema eccezzjoni giet sollevata fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom ipprezentata qabel ma l-kawza thalliet mill-ewwel Onorabbli Qorti ghas-sentenza.

12. Dik il-Qorti tat is-sentenza parzjali taghha fit-12 ta’ Ottubru 2001 li biha, cahdet l-imsemmija eccezzjonijiet ta’ preskrizzjoni sollevati mill-konvenuti, bl-ispejjez kontra taghhom, u dan wara li kkunsidrat hekk:
“Qed jigi sottomess mil-konvenuti li l-azzjoni odjerna li hija bazata fuq l-artikolu 1357(1) tal-Kap 16 hija illum estinta. L-artikolu in kwistjoni jaghti lok ghall-hlas tad-danni mill-obbligat f’kaz li wara weghda ta’ bejgh il-bejgh ma jkunx jista’ izjed isir. Il-konvenuti resqu diversi sottomissjonijiet biex jissostnazjaw l-argument taghhom li l-atturi tilfu d-dritt

taghhom li jagixxu ghad-danni billi ma agixxewx tempestivament wara l-konvenju. Il-konvenuti qed jghidu li l-atturi kellhom l-obbligu li jistiwtixxu kawza ghad-danni entro sentejn jew hames snin, skond jekk id-danni huma aquiliani jew kontrattwali, mid-data tal-konvenju tal-21 ta' Lulju 1989 billi kien dak inhar li kien hemm l-impossibilita' li jigi pubblikat l-kuntratt stante li l-art ma kienetx tappartjeni lill-Francis Spiteri [recte: Cremona].

"Izda is-subinciz (2) ta' l-artikolu 1357 jkompli jghid li "*L-effett ta' din il-weghda 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, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien."* (enfazi tal-qorti)

"Dan ifisser li dik il-weghda li kienet saret bl-iskrittura tal-21 ta' Lulju 1989 baqghet in vigore sad-data tas-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell li ddikjarat tali weghda bhala valida u vinkolanti. Ghalhekk it-terminu ta' preskrizzjoni eccepit beda jiddekorri mid-data tas-sentenza imsemmija billi l-proceduri istitwiti a termini tas-subiniciz (2) tal-artikolu citat zammew haj il-konvenju li l-partijiet kienu kkuntrattaw. Jsegwi li sad-data tas-sentenza li stabilixxa d-dritt ta' l-attur li jixtru, l-istess atturi lanqas biss ma kellhom id-dritt li jfittxu ghad-danni billi mhux biss ma kienux jafu bin-nuqqas tal-bejjiegh izda ukoll kull azzjoni simili kienet tmur kontra l-azzjoni principali ghall-esekuzzjoni tal-konvenju.

"Fic-cirkostanzi l-Qorti ma tarax li l-eccezzjonijiet ulterjuri ta' preskrizzjoni moghtija mill-konvenuti huma gustifikati billi l-atturi agixxew entro t-terminu tad-dekorrenza tal-preskrizzjoni.

"Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti tichad l-eccezzjonijiet ulterjuri ta' preskrizzjoni sollevati mill-konvenuti."

**II. L-APPELL**

13. Il-konvenuti intavolaw appell minn din is-sentenza permezz ta' rikors ta' appell ipprezentat minnhom fit-18 ta' Dicembru 2001. Ghar-ragunijiet spjegati fih, huma qeghdin jitolbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka l-imsemmija sentenza appellata u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti u konsegwentement tiddikjara li t-talbiet ta' l-atturi huma preskritti ai termini tal-ligi u ghalhekk tichadhom – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

14. L-atturi appellati kkontestaw l-appell permezz ta' risposta li huma pprezentaw fl-4 ta' Jannar 2002. F'din ir-risposta huma gabu l-argumenti taghhom ghaliex is-sentenza appellata kienet gusta u timmerita konferma, u ghalhekk talbu li din il-Qorti tichad l-appell interpost mill-konvenuti u tikkonferma s-sentenza appellata – bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

**III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI**

15. F'din il-kawza l-atturi qeghdin jirreklemaw minghand il-konvenuti d-danni li huma jippretendu li sofrew bhala konsegwenza tan-nuqqas tal-konvenuti li jaddivjenu ghall-att ta' bejgh ta' l-art in kwistjoni, kif ordnat bis-sentenza ta' din il-Qorti moghtija fil-15 ta' Dicembru 1995, u dan in esekuzzjoni tal-konvenju li ssemma qabel u li kien sar bejn l-awtur tal-konvenuti u Joseph Spiteri fil-21 ta' Lulju 1989. L-atturi qeghdin isostnu li l-awtur tal-konvenuti kif ukoll il-konvenuti stess, fil-kors tal-kawza l-ohra dejjem taw x'jifhmu li huma kienu l-proprjetarji ta' l-art in kwistjoni. Izda meta l-atturi, wara li inqghatet finalment dik il-kawza, kienu qeghdin ihejju biex jippubblikaw l-att tal-bejgh kif ordnat fl-imsemmija sentenza tal-15 ta' Dicembru 1995, huma sabu mir-ricerki li ghamlu fir-Registru Pubbliku li dik l-art kienet proprjeta` tas-socjeta` Medrock Developments Company Limited. L-atturi dakinhar irrealizzaw li l-att tal-bejgh in kwistjoni kif ordnat bl-imsemmija sentenza ta' din il-Qorti ma setax isir billi l-konvenuti, fil-kwalita` taghhom ta' rapprezentanti ta' l-imsemmija socjeta`, irrifjutaw li

jersqu ghall-kuntratt tat-trasferiment lill-attur ta' l-art in kwistjoni. L-atturi, allura, ipproponew l-odjerna kawza.

16. Il-konvenuti kkontestaw il-pretensjoni ta' l-atturi, *inter alia* bl-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tas-sentejn a tenur ta' l-Artikolu 2153 tal-Kodici Civili kif ukoll il-preskrizzjoni tal-hames snin kontemplata fl-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili. Kif rajna, bis-sentenza appellata l-ewwel Onorabbli Qorti cahdet dawn iz-zewg eccezzjonijiet ta' preskrizzjoni ghall-motivazzjoni li giet riportata aktar qabel f'din is-sentenza (para. 12).

17 L-appellanti qeghdin iressqu zewg aggravji fil-konfront tas-sentenza appellata. Fl-ewwel lok l-appellanti qeghdin jissottomettu li in vista tal-fatt li t-terminu ta' tletin jum impost mill-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili huwa terminu perentorju, ma kenitx korretta l-ewwel Qorti li tirrittjeni li l-istituzzjoni tal-proceduri originali ta' l-atturi "zammew haj" il-konvenju. Qeghdin jghidu li terminu perentorju jigi interrott bil-prezentata tac-citazzjoni opportuna, izda biss in relazzjoni ma' l-azzjoni specifika proposta. L-appellanti ssottomettew li huwa applikabbli ghall-kaz il-principju li *electa una via non datur recursus ad alteram*. L-appellanti ghalhekk qeghdin isostnu li l-azzjoni ghad-danni intentata mill-atturi bil-kawza odjerna ma gietx affettwata mill-azzjoni l-ohra li giet intentata biex jinghata esekuzzjoni effettiva lill-konvenju. Fit-tieni lok l-appellanti qeghdin jghidu wkoll illi l-prezentata tal-kawza ghall-esekuzzjoni ta' obbligazzjoni qatt ma tista' tissosspendi jew tinterrompi d-dekorrenza tal-preskrizzjoni fil-konfront ta' azzjoni separata u distinta, ghalkemm derivanti mill-istess obbligazzjoni. Il-Qorti tinnota li dawn l-ilmenti ta' l-appellanti gew minnhom spjegati dettaljatament fir-rikors ta' l-appell taghhom liema rikors din il-Qorti fliet akkuratament. Madanakollu din il-Qorti wara li ezaminat ic-cirkostanzi kollha tal-kaz waslet ghall-konkluzjoni li ma tistax tilqa' l-appell.

18. Jidher car li l-kawza l-ohra giet intentata mill-attur Spiteri precizament biex jippreserva d-drittijiet tieghu li kienu jemergu mill-konvenju kontenenti l-promessa tal-bejgh. Dik il-kawza, kif rajna, giet intentata b'success

ghaliex din il-Qorti fis-sentenza imsemmija ordnat lill-konvenuti, ahwa Cremona, li kienu l-eredi ta’ missierhom Francis Cremona, biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv tal-bejgh ta’ l-art in kwistjoni.

19. Bil-proceduri istitwiti mill-attur Spiteri kif ukoll bir-relattiva sentenza ta’ din il-Qorti kien jidher assolutament car li l-kreditur Spiteri kellu success fil-hsieb tieghu li jzomm haj il-jedd tieghu naxxenti mill-imsemmi konvenju u b’hekk jinterrompi l-preskrizzjoni skond l-Artikolu 2128 tal-Kodici Civili.

20. La l-awtur tal-konvenuti u lanqas il-konvenuti stess, fil-mori tal-kawza l-ohra, qatt ma svelaw il-posizzjoni vera dwar il-proprjeta` ta’ l-art in kwistjoni. Il-konvenuti kellhom obbligu li jaghmlu hekk biex jottemperaw ruhhom mad-dover taghhom li jimxu bil-*buona fede*, mhux biss in esekuzzjoni tar-relazzjoni kontrattwali taghhom mal-parti kontraenti l-ohra izda wkoll fir-relazzjoni taghhom in kwantu litiganti fi process gudizzjarju. Il-ligi timponi obbligu fuq kull persuna li ma taghmel xejn – la per via ta’ kommissjoni u lanqas permezz ta’ ommissjoni – li jirreka dannu lil haddiehor. Dan il-principju johrog mill-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili li jiddisponi li kull wiehed wiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu.

21. Il-fatt li dan l-obbligu ma qdewhx ipoggi lill-konvenuti f’sitwazzjoni ta’ komplicita` ma’ l-awtur taghhom cioe` f’sitwazzjoni ta’ kolpa jew malafede u fi stat ta’ inadempjenza bil-konsegwenti responsabbilita` ghad-danni. Jidher car li din ir-responsabbilita` ghad-danni bdiet bl-operat ta’ l-awtur tal-konvenuti u baqghet tipperdura u tippersisti ghaz-zmien kollu li damet pendenti l-imsemmija kawza l-ohra li giet definita bis-sentenza ta’ din il-Qorti tal-15 ta’ Dicembru 1995.

22. Konsegwentement il-konvenuti huma responsabbli ghar-risarciment tad-danni allegatament sofferti mill-atturi minhabb n-nuqqas ta’ l-esekuzzjoni tal-promessa ta’ bejgh maghmula mill-awtur taghhom bil-konvenju msemmi. Kif sewwa qalet l-ewwel Qorti dan il-konvenju nzamm haj bis-sahha tal-proceduri gudizzjarja intavolati mill-attur Joseph

Spiteri li permezz taghhom irnexxielu jinterrompi d-dekorriment tal-preskrizzjoni.

23. L-appellanti qeghdin jargumentaw li b'dawk l-atti gudizzjarji giet interrotta biss il-preskrizzjoni li tolqot l-azzjoni specifika proposta fil-kawza l-ohra cioe` l-azzjoni biex il-konvenuti jigu ordnati jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgh ta' l-art in kwistjoni. L-appellanti qeghdin isostnu li dawk il-proceduri ma jservux biex jinterrompu l-preskrizzjoni fil-konfront ta' l-azzjoni odjerna li hija intiza ghar-risarciment tad-danni u dan skond il-massima latina li *electa una via non datur recursus ad ulteram*.

24. Il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument tal-konvenuti appellanti. Il-proceduri l-ohra kellhom l-effett li jzommu hajjin id-drittijiet <u>kollha</u> ta' l-attur li jemanaw mill-konvenju in kwistjoni. Bis-sahha tas-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Dicembru 1995, il-weghda tal-bejgh maghmula mill-awtur tal-konvenuti bl-imsemmi konvenju inzammet hajja u giet rikonoxxuta bhala wahda valida u li baqghet vinkolanti. Bl-istess sentenza il-konvenuti gew ordnati li "jaghmlu l-bejgh" kif jippreskrivi l-Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili. Meta kienu qeghdin isiru l-preparazzjonijiet biex dak li gie ordnat minn din il-Qorti jigi esegwit, irrizulta lill-atturi li l-bejgh ma setax isir billi l-art in kwistjoni ma kenitx tghajjat lill-konvenuti izda kienet tghajjat lis-socjeta` taghhom Medrock Developments Company Limited. Minflok ma onoraw il-weghda li kien ghamel l-awtur taghhom, u li giet ribadita minn din il-Qorti bl-imsemmija sentenza, il-konvenuti jidher li rrifjutaw li jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv u allura irrealizzaw li l-bejgh ordnat minn din il-Qorti ma setax isir. B'hekk skatta l-obbligu tal-konvenuti li jhallsu d-danni *ai terimini* ta' l-Artikolu 1357(1) ta' l-istess Kodici Civili. Fil-fatt l-atturi intavolaw l-azzjoni relattiva odjerna fl-24 ta' Lulju 1996 u ghalhekk jidher car li din l-azzjoni la hija kolpita bil-preskrizzjoni tas-sentejn u wisq inqas bil-preskrizzjoni tal-hames snin eccepiti mill-konvenuti.

25. Ladarba irrizulta li la l-konvenuti, *qua eredi* ta' missierhom, u lanqas l-istess awtur taghhom ma mxew b'dik il-*buona fede* li kienet rikjesta minnhom, huma ma

jistghux issa japproffittaw ruhhom, kif qeghdin jippruvaw jaghmlu, minn sitwazzjoni ta' dekors taz-zmien li matulu l-attur kien qieghed jithabat fil-Qorti biex izomm haj id-drittijiet tieghu li jemergu mill-konvenju. Ma jidhirx li hu lecitu li wiehed jargumenta, kif qeghdin jargumentaw l-appellanti, li l-attur messu agixxa mill-ewwel ghar-rizarciment tad-danni ghax hu seta' skopra minn ricerki fir-registru pubbliku li l-art in kwistjoni ma kenitx tghajjat lil Francis Cremona izda kienet tghajjat lil haddiehor. L-appellanti jzidu jghidu li ladarba l-atturi m'ghamlux hekk, huma ghandhom ibatu l-konsegwenza tan-nuqqas taghhom.

26. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument ta' l-appellanti. L-attur Spiteri ghazel li jintavola l-azzjoni li kienet tispetta lilu cioe` dik li jgieghel lil Francis Cremona jonora l-obbligazzjoni li kien assuma fil-konfront tieghu bil-konvenju in kwistjoni. L-attur Spiteri kellu kull dritt li jaghmel din l-ghazla li ghamel u effettivament il-Qorti taghtu ragun ghaliex it-talbiet tieghu ntlaqghu bis-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Dicembru 1995. Certament l-attur ma kienx mistenni li mill-ewwel ifittex lil Francis Cremona ghar-rizarciment tad-danni, ghas-semplici raguni li l-attur ma kienx jaf li l-bejgh ma setax isir billi l-imsemmi Francis Cremona qatt ma svela li hu ma kienx is-sid ta' l-art li pprometta li jbiegh. Certament l-attur ma setax ifittex ghad-danni fl-istess nifs li huwa kien qieghed ifittex ghall-esekuzzjoni effettiva u specifika tal-konvenju cioe` ghall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh. Dan ghaliex id-danni jistghu jintalbu biss "jekk il-bejgh ma jkunx jista' jsir" (Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili).

27. Din i l-Qorti ezaminat kemm ir-rikors ta' l-appell kif ukoll in-nota koppjuza li d-difensur ta' l-appellanti intavola fl-atti tal-kawza. Jidher car li dan id-difensur ghamel hiltu kollha biex b'argumenti pju o meno pjuttost kontorti jipprova jaqla' lill-appellanti mis-sitwazzjoni li jinsabu fiha. Madanakollu, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh il-principju kardinali li *fraus omnia corrumpit*, u li mhux lecitu li wiehed jaghmel mill-mala fede tieghu stess il-bazi ta' pretensjoni gudizzjarja jew ta' difiza legali tieghu.

Principju dan li jsib artikolazzjoni fil-massima Latina "*ex turpi causa non oritur jus*".

28. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet jidher car li din il-Qorti ma tistax tilqa' l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni li fuqhom qeghdin jishqu l-appellanti, liema eccezzjonijiet gew debitament respinti mill-ewwel Onorabbli Qorti.

29. Ghal dawn il-motivi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, tordna li l-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu kollha a karigu tal-konvenuti appellanti, u fl-ahharnett tordna li l-atti jintbaghtu lura lill-ewwel Onorabbli Qorti biex il-kawza tkompli tinstema' u tigi deciza skond il-ligi.

**< Sentenza Finali >**

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