PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 15 ta' Ottubru 2001

Numru 41

Citaz. numru 606/82 DS

Joseph Caligari
vs
Anthony Fenech u Lawrence Fenech bhala Diretturi tas-socjeta` 'Francesco Fenech Limited' in rapprezentanza ta' l-istess

Illum, 15 ta' Ottubru 2001

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fil-31 ta' Mejju 1982 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi l-madum li l-konvenuti noe bieghu u kkonsenjaw lill-attur f'Novembru 1981, u li twahhal fid-dar tal-attur ma' l-art f'St. John House, St. Julians Road, San Gwann, hu affetwat issa b'difett li ma kienx jezisti/jidher meta sar il-bejgh, u cioe' kollu ittaqqab b'toqob zghar b'mod illi dan id-difett jirrendi l-madum tal-art m'hux tajjeb ghall-uzu li ghalih hu mahsub u l-attur ma kienx jixtrih li kieku kien jaf bid-difett;

Illi, billi l-konvenuti naqsu milli jirrispondu ghall-ittri bonarji u ufficjali rispettivament tal-5 ta' Mejju 1982, u tad-19 ta' Mejju 1982, dwar l-istes, u l-attur ghandu biss xahar zmien biex jaghmel l-odjerna azzjoni;

talab lil din il-Qorti:

1. Prevja dikjarazzjoni illi l-madum ghandu difett latenti, tikkundanna lill-konvenuti illi jirrifondu lill-attur Lm476.40,0 l-prezz li thallas lilhom mill-attur ghall-madum imsemmi u li jaqilghu l-istess madum mill-art tad-dar tal-attur imsemmija a spejjez taghhom noe fi zmien qasir u perentorju li dina l-Qorti joghgobha tiffissa, liema madum il-konvenuti ghandhom jiehduh lura;

2. Fin-nuqqas tal-konvenuti noe illi jaqilghu l-madum u jiehduh lura fiz-zmien iffissat mill-Qorti, tordna lill-attur jaghmel dan ix-xoghol huwa a spejjes tal-konvenuti noe taht is-sorveljanza ta' Perit Arkitett li dina l-Qorti joghgobha tinnomina.

3. Bl-ispejjes, inkluzi dawk tat-tqeghid, ghorik, siment, ramel, skirting u xoghol iehor ammontanti ghas-somma ta' Lm200 (mitejn lira Maltin), kif ukoll tal-ittra ufficjali u ittra bonarja fuq imsemmija, liema spejjes dina l-Qorti ghandha tikkundanna wkoll lill-konvenuti noe taghhom, u l-konvenuti jibqghu ngunti biex jidhru personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonjiet tal-konvenuti nomine fejn qalu:

1. Illi l-azzjoni attrici hija preskritta ghat-tenur tal-artikolu 1481 tal-Kodici Civili.

2. Illi minghajr pregudizzju tal-ewwel eccezzjoni it-tieni talba taht l-ewwel (1) domanda tal-attur hija irritwali u mhux legalment sostenibbli peress li l-attur kien imissu talab li l-kuntratt jigi rexiss qabel ma talab ir-rifuzjoni tal-prezz – talba li huwa naqas li jaghmel u kwindi t-talbiet ghar-rifuzjoni tal-prezz u l-fissazjoni ta' terminu biex l-eccipjenti jaqilghu il-madum maghmul f'din l-ewwel domanda u t-talbiet maghmula fit-tieni domanda (ilkoll konsegwenzjali ghal talba tar-rexissjoni) ma humiex sostenibbli u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

3. Illi t-tielet domanda hija sprovvista minn kawzali u ghalhekk mhux legalment ammissibli.

4. Illi minghajr pregudizzju tal-premess, fil-mertu, il-madum ma huwiex difettus u ghalhekk anki f'dan ir-rigward it-talba attrici hija infondata fid-dritt u fill-fatt.

Rat id-digriet tat-12 ta' Mejju 1983 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku biex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjoniijet tal-konvenut, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat id-digriet tat-22 ta' Gunju 1984 li permezz tieghu gie nominat l-Avukat Dottor Guido Saliba bhala perit legali biex jassisti lill-perit tekniku;

Rat id-digriet tat-22 ta' Mejju 1989 li permezz tieghu l-imsemmi perit legali gie sostitwit bl-Avukatessa Dottor Maria Borg;

Rat id-digriet tat-23 ta' Ottubru 1992 fejn ghall-imsemmija perit legali gie sostitwit l-Avukat Dottor Pierre Lofaro;

Rat id-digriet tat-3 ta' Ottubru 2000 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti nomine;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Din l-azzjoni hija l-*actio redhibitoria*. L-attur kien xtara madum minghand is-socjeta` konvenuta u wara ftit zmien tfaccaw xi difetti; ghalhekk qieghed jitlob ir-rifuzjoni tal-prezz. Il-konvenuti nomine eccepew in lineja preliminari l-preskrizzjoni ta' l-azzjoni a tenur ta' l-artikolu 1481 (illum l-artikolu 1431) tal-Kodici Civili. Meta giet intavolata l-kawza l-perijodu preskrittiv biex tigi avvanzata kawza tali kien ta'xahar fir-rigward ta' mobbli. Din is-sentenza tirrigwarda din l-ewwel eccezzjoni. Izda qabel ma jigi kkunsidrat jekk skadiex il-perijodu relevanti, irid jigi determinat jekk hux applikabbli l-perijodu ta' xahar kif kienet tipprovdi allura l-ligi meta giet intavolata din il-kawza jew jekk japplikax il-perijodu ta' sitt xhur stabbilit meta l-Kodici Civili gie emendat permezz ta' l-Att XXVIII ta' l-1994 stante li l-attur isostni li huwa tali perijodu ta' sitt xhur li huwa applikabbli ghall-kaz.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu l-attur isostni li termini legali huma ta' natura proceduralі, li l-estenzjoni tat-terminu kien fl-interess pubbliku u ghalhekk hija ta' ordni pubbliku u bhala tali ma tistax tigi applikata

aktar l-ligi l-qadima li nbidlet peress li kienet difettuza. Fin-nota taghhom il-konvenuti nomine jirribattu li l-argument ta' l-attur huwa zbaljat peress li hawn si tratta ta' ligi sostantiva u mhux procedurali.

Huwa veru li l-preskrizzjoni huwa istitut ta' ordni pubbliku izda huwa wkoll veru li hawn si tratta ta' ligi sostantiva u li l-legislatur ma nkluda l-ebda dispozizzjoni tranzitorju fir-rigward ta' l-artikolu in ezami. Inoltre l-perijodu in kwistjoni huwa perijodu ta' dekadenza u, kif ighidu Torrente u Schlesinger fil-ktieb taghhom *Manuale di Diritto Penale*, ediz.16, pagna 147:

> *"Percio`, la decadenza produce l'estinzione del diritto in virtu` del fatto oggettivi del decorso del tempo, esclusa, in genere, ogni considerazione relative alla situazione soggettiva del titolare. La decadenza implica, quindi, l'onere di esercitare il diritto esclusivamente entro il tempo prescritto dalla legge."*

Meta nqala' l-kaz in ezami, il-ligi kienet tipprovdi li azzjoni simili kellha tigi proposta fi zmien xahar.

Hekk fil-kawza fl-ismijiet **Anthony Vella vs Mario Callus noe** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-26 ta' Mejju ***<u>1997</u>*** (Vol. LXXXI.iii.95) qalet hekk:

> *"Dina l-kawza giet ipprezentata fil-hamsa (5) ta' Ottubru, 1993, u cioe` qabel ma gie emendat l-artikolu 1431 li kien japplika preskrizzjoni ta' xahar u mhux ta' sitt xhur kif gie emendat illum. Il-kawza giet ipprezentata qabel dawn l-emendi. Ghalhekk japplika l-perijodu preskrittiv ta' xahar vigenti meta giet ipprezentata l-kawza."*

U fil-kawza fl-ismijiet **William Rizzo noe vs Victor Zammit** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-15 ta' Dicembru ***<u>1997</u>*** (Vol. LXXXI.ii.944), dik l-Onorabbli Qorti kkonfermat sentenza moghtija mill-Qorti tal-Kummerc fit-12 ta' Novembru 1993 li kienet laqghet l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni ta' xahar a tenur ta' l-artikolu 1431 tal-Kodici Civili.

M'hemm l-ebda dubju ghalhekk li f'dan il-kaz il-perijodu applikabbli huwa dak ta' xahar u li dan huwa perijodu ta' dekadenza. Konsegwentement iridu jigu ezaminati l-fatti tal-kaz kif irrizultaw mill-provi migbura sabiex jigi determinat jekk il-kawza gietx intavolata *entro termine*.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu l-attur spjega kronologikament, bazat dan fux ix-xiehda tieghu, kif graw l-affarijiet. Il-kronologija moghtija ma gietx kontradetta mill-konvenuti nomine anzi tirrizulta konfermata.

Fl-**14 ta' Settembru 1981** l-attur ordna kwantita` ta' madum minghand is-socjeta` konvenuta u hallas Lm150 akkont. Fis-**6 ta' Novembru 1981** saret il-konsenja u l-attur hallas il-bilanc tal- prezz. Xi gimgha wara, jigifieri ghall-habta tat-**13 ta' Novembru 1981,** il-madum tqieghed minn terza persuna. Gimaghtejn wara t-tqeghid, jigifieri ghall-habta tat-**28 ta' Novembru 1981**, l-attur qabbad lil certu George Lautier biex joghroklu l-madum u saret l-ewwel toghrika. Wara din it-toghrika, fil-granet sussegwenti, l-attur innota dbabar sofor fil-wicc tal-madum u li dawn id-dbabar kienu xi bcejjec ta' injam, hadid u lastku. Huwa pprova jirrimedja billi qala' dawn il-bcejjec u mliehom bis-siment u wara bil-kolla ta' l-irham. Ghall-habta tal-**5 ta' Dicembru 1981** ighid l ikellem ghall-ewwel darba lil skrivan (certu Alex) tas-socjeta` konvenuta. Sussegwentement il-madum gie llustrat izda meta l-mara tieghu bdiet tahsel l-art bdew jitfaccaw hafna toqob zghar. Dan kien ghall-habta tat-**12 ta' Dicembru 1981**. Huwa rega' mar ghand is-socjeta` konvenuta u qalulu li ser imorru jarawh. Baqghu ma gewx u ghalkemm mar xi sitt darbiet ohra, u dejjem ikellem lill-imsemmi Alex, qatt ma gie hadd. Darba minnhom marret il-mara tieghu, tawha appuntament, u ghall-bidu ta' **Mejju 1982** intbaghat *foreman* biex jispezzjona l-madum. Huwa evidenti mix-xiehda stess ta' l-attur li l-*foreman* ma accettax li s-socjeta` konvenuta kienet b'xi mod responsabbli. Fil-**5 ta' Mejju 1982** l-attur baghat ittra bonarja lis-socjeta` konvenuta u fid-**19 ta; Mejju 1982** ittra ufficjali. Ic-citazzjoni giet intavolata fil-**31 ta' Mejju 1982**.

Issa fix-xiehda tieghu l-attur ighid li fetah il-kawza *"billi kont qed nibza' mill-iskadenza tat-terminu"*. U fic-citazzjoni stess ighid testwalment li *"ghandu biss xahar zmien biex jaghmel l-odjerna azzjoni"*. Izda mill-fatti suesposti huwa evidenti li, fl-ahjar ipotesi ghall-attur, ic-citazzjoni kellha tigi pprezentata entro t-terminu ta' xahar mit-**12 ta' Dicembru 1981**, cioe` dik id-data li fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu jghid dwarha li *"d-difetti fil-madum hargu fil-berah u wrew ruhhom b'tali mod li setghu jigu verifikati sewwa madwar it-tnax (12) ta' Dicembru ta' dik is-sena"*.

Huwa b'hekk evidenti li l-kawza odjerna giet intavolata *fuori termine,* u cioe` wara li kien skada l-perijodu ta' xahar stabbilit mil-ligi. Difatti bejn it-12 ta' Dicembru 1981 u l-31 ta'Mejju 1982 lehqu ghaddew aktar minn hames xhur.

Barra minn dan ma jirrizultax li f'xi waqt is-socjeta` konvenuta b'xi mod irrikonoxxiet l-ezistenza ta' xi difett fil-madum innifsu. U bhalma qalet il-Qorti tal-Kummerc fis-sentenza taghha tal-31 ta' Novembru 1912 fil-kawza fl-ismijiet **Negoziante Alessandro Mizzi vs Alfred Camoin et** (Vol. XXI.iii.126): *"le trattative di amichebole accordo e la promessa di esaminare la questione non interrompono il decorrimento del termine"*.

U fis-sentenza fuq citata fl-ismijiet **Anthony Vella vs Mario Callus noe**, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk:

> *"It-trattativi li jkun hemm bejn iz-zewg kontraenti waqt id-dekorrenza taz-zmien, biex jirrangaw jew jirrisolvu l-kwistjoni, ma jistghux ikollhom effikacja interruttiva, ammenokke` bhala effett u fil-kors ta' dawk it-trattativi u filwaqt li jkun ghaddej iz-zmien, il-venditur ma jkunx* ***irrikonoxxa, u ma jkunx ikkuntrasta l-ezistenza tal-vizzju****, b'mod li, biex il-kompratur jista' jsostni l-azzjoni tieghu proposta wara d-dekors taz-zmien jehtieglu jipprova illi huwa, fiz-zmien utili, informa lill-venditur bil-vizzju tal-haga, u li dan, f'dak iz-zmien, ipprometta li jiehu l-haga lura, jew almenu rrikonoxxa jew ma kkuntestax l-ezistenza tal-vizzju. U r-rikonoxximent tal-vizzju da parti tal-venditur, biex jissospendi d-dekadenza ta' l-azzjoni redibitorja, irid ikun car, formali, esplicitu u inkondizzjonat"*

Dan kollu ma sehhx fil-kaz in ezami. Mhux biss ma kienx hemm xi suggeriment li l-madum se jittiehed lura izda sahansitra meta mar l-*foreman* tas-socjeta` konvenuta biex jara l-madum dan ma rrikonoxxiex li t-toqob kienu rizultat ta' xi vizzju fil-madum. Ghaldaqstant m'hemm l-ebda dubju li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti nomine hija fondata.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti nomine u tichad it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjez kontra tieghu.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur