MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-21 ta' Mejju, 2013

Citazzjoni Numru. 381/2007

Ramon Pace
vs
Joseph Vella u Carol Vella u b'digriet tal-21 ta' Gunju, 2007 gew kjamati fir-rikors Mario u Maria Dolores mizzewgin Scicluna

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrent li bih espona:

1. Illi permezz ta' kuntratt ta' akkwist in atti tan-Nutar Dott. Pierre Falzon datat sebgha u ghoxrin (27) ta' Lulju elf disgha mija u disgha u disghin (1999), ir-rikorrent kien akkwista minghand l-intimati l-fond, ossija, appartament internament immarkat numru sitta (6) situat fir-raba (**4**th) sular ta' blokk appartamenti bla numru bl-isem 'Ludomar Appartments' fi Triq il-Mazzola Bugibba limiti ta' San Pawl il-Bahar, kif ahjar deskritt fil-kuntratt imsemmi (Dok A);

2. Illi skond il-kuntratt imsemmi, l-intimati kienu ggarantew testwalment '*That the property is built according to law with relative building permits'*;

3. Illi f'Novembru elfejn u erbgha r-rikorrent permezz ta' konvenju obbliga ruhu li jbigh jassenja u jittrasferixxi lil terzi l-immobbli mertu ta' din il-kontensjoni;

4. Illi l-kuntratt finali qatt ma kien pubblikat *stante* li rrizulta li l-immobbli ma kienx kopert b'permessi tal-bini relattivi;

5. Illi r-rikorrent ipprova jissanzjona l-imobbli izda rrizulta li l-immobbli ma huwiex sanzjonabbli *stante* li fih nuqqasijiet serji u gravi li ma jistghux jigi rimedjati;

6. Illi konsegwentement apparti danni sofferti mir-rikorrent sabiex jirrimedja dawn in-nuqqasijiet, kawza tan-non osservanza ta' obbligi kontrattwali, ir-rikorrenti spicca fil-pussess ta' fond li ma jinbighx u li kontrih f'kull mument jista' jinhareg ordni ta' twaqqiegh mill-awtoritajiet kompetenti;

Ir-rikorrenti talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara lill-intimati flimkien u *in solidum* bejniethom responsabbli ta' ksur l-obbligi kontrattwali skond il-kuntratt Pubbliku in atti tan-Nutar Dott. Pierre Palzon datat sebgha u ghoxrin (27) ta' Lulju elf disgha mija u disgha u disghin (1999)

2. Tillikwida danni kollha sofferti mir-rikorrent, konsistenti, izda mhux limitatament, fi spejjes inkorsi, u l-fatt illi l-fond mertu ta' din il-kontensjoni jista' jinhareg kontrih ordni ta' twaqqiegh, jekk ikun il-bzonn bl-opera ta' perit nominandi, bhala rizultat tal-ksur ta' l-istess kuntratt mill-intimati;

3. Tikkundanna lill-intimati flimkien u *in solidum* bejniethom ihallsu lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat in linea ta' danni skond it-tieni talba.

Bl-ispejjez, tal-presenti, u tal-protest gudizzjarju datat l-ewwel (1) ta’ April elfejn u hamsa (2005) kontra l-intimati u bl-imghax mid-data tal-gudizzju jekk ikun il-kaz.

Rat il-lista ta’ xhieda u d-dokumenti ezebiti mir-rikorrent.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta’ l-intimati li biha esponew:

1. Illi d-domandi rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* meta huma xtraw u akkwistaw l-appartament numru sitta (6) Ludomar Flats, Triq il-Mazzola, Bugibba minghand certu Mario Scicluna, bis-sahha ta’ kuntratt ta’ l-20 ta’ Ottubru, 1989 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt (Dok X), l-imsemmi venditur kien iddikjara u ggarantixxa li l-blokk ta’ bini inbena skond il-permessi ufficjali ta’ l-awtoritajiet kompetenti u li hu konformi mal-istess permessi.

2. Illi minn ricerki li ghamlu l-intimati jirrizulta wkoll li l-permess tal-bini relattiv kien inhareg mill-*Planning Area Permits Board* (PAPB) fl-14 ta’ Mejju, 1982 u jgib in-numru 1474/82/577/80.

3. Illi meta bis-sahha ta’ kuntratt tas-27 ta’ Lulju, 1999 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, l-intimati bieghu u ttrasferew l-appartament in kwistjoni lir-rikorrent, huma ghamlu dan taht l-istess pattijiet u kundizzjonijiet li permezz taghhom huma kienu xtrawh minghand l-imsemmi Scicluna.

4. Illi fic-cirkostanzi ghalhekk ikun ferm opportun li jigu kjamati fil-kawza l-venditur originali Mario Scicluna (ID681754M) u martu Maria Dolores Scicluna (ID725160M) li joqghodu 29, “Id-Dusa”, Triq il-Bennej, Mosta.

Rat il-lista ta’ xhieda u d-dokument ezebiti mill-intimati.

Rat ir-risposta guramentata ulterjuri ta' Joseph Vella u Carol Vella li biha esponew:

1. Illi t-talbiet attrici huma preskritti bid-dekors ta' hames snin *ai termini* ta' l-Artikolu 2156 (f) tal-Kodici Civili.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat illi l-kjamati in kawza baqghu kontumaci.

C. PROVI:

Gie prezentat affidavit tar-rikorrent Ramon Pace u semma li fis-sena 1999 kien akkwista l-appartament bl-indirizz Ludomar Flats, Flat 6, Triq il-Mazzola, Bugibba permezz ta' kuntratt ta' akkwist in atti n-Nutar Pierre Falzon datat 27 ta' Lulju, 1999. Ili fost diversi kundizzjonijiet imsemmija f'dan il-kuntratt ta' akkwist, il-vendituri konjugi Vella kienu ggarantew li *'That the property is built according to law with relative building permits'.* Madwar hames (5) snin wara iddecida li jbigh l-appartament u fil-fatt dahal f'konvenju (datat 11 ta' Novembru, 2004) max-xerrejja prospettivi, ossia Anthony u Carmen konjugi Bartoli. Kien ser ibigh il-proprjeta` ghal prezz ta' disgha u ghoxrin elf lira Maltin (Lm29,000);

Meta l-konjugi Bartoli nkarigaw lin-Nutara Ann Fenech Adami sabiex taghmel ir-ricerki necessarji rrizulta li l-proprjeta` li kienet ser tinbigh ma kienx kopert bil-permessi tal-bini relattivi. Minhabba dawn in-nuqqasijiet serji, il-kuntratt finali ma setax jigi pubblikat. Irrizulta li hu kien xtara proprjeta` li ma kenitx koperta bil-permessi relattivi u ghalhekk jien ma setax ibigh l-istess proprjeta` ghaliex hadd ma jkun irid jixtri proprjeta` li mhux mibnija skond il-ligi u minghajr il-permess relattiv. Ftit wara kien inkariga lill-Perit Godwin Abela sabiex japplika mal-awtoritajiet kompetenti sabiex jipprova jissanzjona n-nuqqasijiet li kien hemm koncernanti l-proprjeta` tieghu. Il-Perit Abela kien ipprova jissanzjona l-proprjeta` izda rrizulta li l-immobbli ma huwiex sanzjonabbili *stante* li fih nuqqasijiet serji u gravi li ma jistghux jigu rimedjati – l-appartament skond il-MEPA lanqas hu kbir bhala *two bedroom apartment* u ma ghandux tieqa jew gallarija ghal

fuq it-triq u rrefera ghal Dok. RP1. L-applikazzjoni ghal *sanctioning* giet rifjutata u in segwitu l-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar harget *enforcement notice* fuq l-appartamenti kollha tal-blokk, ossia s-sitt (6) appartamenti.

Meta xehed ir-rikorrent semma li meta xtara l-fond *de quo* kien ha *loan* mill-Bank u ghalhekk qabbad Perit f'Lulju 1999. Il-Perit iffirmalu l-karti. Mar il-MEPA u sar jaf li l-permessi ma kinux regolari. Ma kienx jaf jekk il-perit tal-bank kienx ghamel din ir-ricerka; zgur li kien mar jaghmel stima tal-post u s'hemm jaf ma kien qallu xejn dwar permessi.

Xehed il-Perit Godwin Abela, fejn ikkonferma Dok RP1 a fol. 28 li dan huwa rapport redatt minnu fit-12 ta' Frar, 2007 dwar applikazzjoni li ghamel f'isem Mr. Ramon Pace. Dan il-kaz kien jirrigwarda applikazzjoni biex jigi sanzjonat appartament propjeta` ta' Mr. Pace f'San Pawl il-Bahar illi kien mibni illegalment fis-sens li kien jifforma parti minn *block* fejn kien hemm zewg appartamenti kull sular meta suppost kien hemm wiehed biss u gew vjolati wkoll ir-regolamenti tas-sanita`. Il-MEPA rrifjutat l-applikazzjoni biex jigi sanzjonat fuq kriterji ta' *planning requirements* minimi pero` anke fuq *requirements* ta' sanita` u l-kriterji tas-sanita` ma setghu qatt jigu sanati. Issa harget ukoll *enforcement notice* fuq il-blokk kollu wkoll eventwalment.

Xehed Anthony Baldacchino, *enforcement officer* mal-MEPA fejn semma li kienet dahlet applikazzjoni PA 1776/2006 f'isem Ramon Pace *to sanction one apartment into two apartments* u kkonferma li din kienet giet rifjutata u kif tirrikjedi l-procedura normalment mar jaghmel *site inspection* fuq il-post. Esebixxa l-applikazzjoni biex tigi sanzjonata l-blokka kollha.

Xehed Anthony Bartoli, li kien ikkonkluda konvenju mar-rikorrent dwar l-appartament *de quo*. Ikkonferma l-konvenju esebit a fol. 41 u 42 tal-process. Qabbad lill-Perit Montesin li sab problemi dwar permessi. Peress li ma kellux permess il-konvenju kellu jithassar.

Gie prezentat affidavit ta' l-intimat Joseph Vella, fejn semma li fis-sena 1989, kien iddecieda li jakkwista l-appartament *de quo* minghand Mario Scicluna min-Naxxar. Kien l-appartament numru sitta (6) li jinsab fir-raba' sular. Wara fl-20 ta' Ottubru, 1989 sar il-kuntratt mas-sid Mario Scicluna quddiem in-Nutar Anthony Gatt. Il-post kien akkwistah gebel u saqaf u in segwitu lestieh. Wara xi snin, hu u martu bieghu l-appartament lir-rikorrent permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon fl-ufficcju legali tal-*Bank of Valletta*. Ghall-habta ta' l-ewwel xhur ta' l-2005, kien avvicinah Ramon Pace u qallu li kien ipprova jbigh l-appartament u kien qed jiffaccja xi problemi ghaliex allega li l-post ma kienx mibni skond il-permess.

Xehed Mario Scicluna u semma l-kuntratt li ghamel ma' Joseph Vella u martu. Il-firma tieghu fuq id-dokument. Mistoqsi fir-rigward ta' klawsola 4 tal-kuntratt semma li dak iz-zmien Bugibba kienu juzawh *for summer residence* il-proprjeta` in kwistjoni. Semma li biex iddahhal id-dawl u l-ilma dak iz-zmien kien hemm bzonn ta' dan il-*compliance certificate* li kien johrog mill-PAPB dak iz-zmien. La darba kien hemm dawl u ilma fil-fond, ghalhekk il-*compliance certificate* ikun hareg.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Fatti fil-qosor:</u>

Jirrizulta li fl-20 ta' Ottubru, 1989 (fol 22) il-kjamati in kawza konjugi Mario u Maria Dolores Scicluna bieghu l-fond 6, Sitwat fir-raba' sular fil-blokk ta' appartamenti Ludomar Apartments, fi Triq Mazzola, Bugibba lil Joseph u Carol Vella. Illi fis-27 ta' Lulju, 1999 (fol 4) il-konjugi Vella bieghu l-imsemmi fond lir-rikorrenti Ramon Pace. Dan ta' l-ahhar dahal f'konvenju (fol 41) ma' Anthony Bartoli u Carmen Bartoli dwar il-bejgh ta' l-imsemmi appartament. Gara li f'dan l-istadju gie osservat li l-fond ma kellux il-permessi tal-MEPA, liema permessi anqas setghu jigu sanzjonati. Ghalhekk ir-rikorrenti talbu dikjarazzjoni tal-Qorti li l-intimati huma flimkien u solidalment responsabbli ghall-ksur ta' l-obbligi kontrattwali, u talbu l-likwidazzjoni tad-danni kollha sofferti mir-rikorrenti konsistenti, izda mhux limitatament, fi

spejjes inkorsi, u l-fatt illi l-fond mertu ta' din il-kontensjoni jista' jinhareg kontrih ordni ta' twaqqiegh, jekk ikun il-bzonn bl-opera ta' perit nominandi, bhala rizultat tal-ksur ta' l-istess kuntratt mill-intimati. Talbu wkoll il-kundanna ta' l-intimati flimkien u *in solidum* bejniethom ihallsu lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat in linea ta' danni skond it-tieni talba.

Ghal dan l-intimati eccepew l-infondatezza tat-talbiet rikorrenti u fin-nota ta' osservazzjonijiet ikkwotaw il-permess 1474/82/577/80. Fil-fatt fil-kors tal-kawza rrizulta li l-permess ma kienx wiehed regolari. Il-konjugi Vella talbu l-kjamata in kawza tal-konjugi Scicluna (liema talba giet milqugha) li baqghu kontumaci. Il-konjugi Vella eccepew ulterjorment fit-3 ta' Awissu, 2010 li l-azzjoni hija perenta a tenur ta' l-artikolu 2156 (f) tal-Kap 16.

D2. Drittijiet tar-rikorrenti:

Illi mill-fatti kif esposti ghalhekk jidher car li l-kjamati in kawza konjugi Scicluna qatt ma messhom bnew jew iffinalizzaw bini minghajr permess tal-MEPA. Mhux hekk biss, qatt ma messhom bieghu l-istess fond lill-konjugi Vella u di piu` fir-raba' klawsola jinghad li qed jiggarantixxu li l-blokk gie mibni skond il-permessi ufficjali ta' l-awtoritajiet kompetenti u li ghadu konformi mal-istess permessi. Din kienet garanzija li taw il-konjugi Scicluna lill-konjugi Vella. Illi ghalhekk dan kollu jirrendi lill-konjugi Vella u in segwitu lill-konjugi Scicluna responsabbli ghal danni.

D3. Preskrizzjoni Kap 16 artikolu 2156 (f):

Dan l-artikolu jghid hekk:

”2156. L-azzjonijiet hawn taht imsemmija jaqghu bi preskrizzjoni bl-eghluq ta' hames snin:

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

A bazi ta' dan l-artikolu l-kjamati in kawza sostnew li huma m'ghandhom ebda rapport kontrattwali mar-rikorrenti minhabba l-artikolu 1001 tal-Kap 16 li jistipula li l-kuntratti ghandhom effett bejn il-partijiet li jikkunrattaw biss u ma jistghux ikunu ta' hsara jew ta' gid ghal haddiehor, hlief fil-kazijiet li tghid il-ligi. Huma insistew li jekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni hija fondata kull dritt tar-rikorrenti jaqa'. Sostnew li jekk ir-rikorrenti ma jistghux jipprocedu kontra l-intimati tigi eskluza l-possibbilta` ta' rivalsa mill-intimati Vella kontra l-kjamat in kawza. Id-danni reklamati mir-rikorrenti joriginaw minn kuntratt li ilu aktar minn hames (5) snin, liema preskrizzjoni ma gietx sospiza jew interrotta wara li bdiet tiddekorri mid-data tal-pubblikazzzjoni tal-kuntratt ta' bejgh. Sostnew li kieku r-rikorrenti ghamlu r-ricerki opportuni mal-konfiormita` tal-fond *de quo* mal-permessi tal-bini relattiv huma setghu istitwew il-kawza precedetement.

Il-konjugi Vella irreferew ghall-mod malizzjuz, abbusiv u illegali li bih il-konjugi Scicluna bnew mhux skond il-permessi relattivi u in segwitu ttrasferew l-appartament lill-intimati Vella minghajr ma qatt awzawhom, anzi permezz tal-klawsola 4 iggarantewlhom li kollox regolari. Izda dan certament ma jqassalx kif ippretendew l-intimati li huma jigu liberati mill-osservazzjoni tal-gudizzju ladarba l-intimati kien ggrantew.

L-intimati eccepew li l-kuntratt li bih ir-rikorrenti akkwistaw ul-fond de quo sar fis-27 ta' Lulju, 1999 u l-prottest gudizzjarju sar fl-1 ta' April, 2005 u li ghalhekk sostnew li taht l-artikolu 2156(f) tal-Kap 16 it-terminu preskrittiv kien iddekorra.

<u>D4. Data minn meta jibda jiddekorri t-terminu:</u>

Il-Qorti tirreferi hawnhekk ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-6 ta' Ottubru, 2000 fl-ismijiet **Raphael Micallef vs Anthony Agius** fejn intqal:

"Stabbilit dan il-Qorti kellha tiddetermina jekk il-perjodu preskrittiv ta' hames snin kellux jibda jiddekorri minn meta tlesta x-xoghol <u>jew</u> minn meta l-attur skopra li x-xoghol sar

hazin. Din il-Qorti taghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

a) gie ritenut minn din il-Qorti illi:-

"*Che, eccetto nei casi in cui la Legge espressamente dispone dovere la prescrizione decorrere a die scientiae, l'ignoranza del proprio diritto non e' annoverata tra le cause di sospensione della prescrizione, ... Ed in base a tali principii e' oggidi comunemente ritenuto che l'impotenza di agire, che e` causa della sospensione della prescrizione, comprende soltanto gli ostacoli legali che impediscono al proprietario od al creditore di agire e non gia' ancora l'ignoranza dei propri diritti*........." (Vol. XVII P.I., p.151). "*Che pertanto, non avendo la Legge nostra stabilito che il tempo utile della prescrizione dovesse incominciare dal giorno della notizia del danno, e non avendo riprodotto la relativa disposizione contenuta nel citato articolo del Codice Civile Austriaco, e' uopo ritenere che tale prescrizione debba, secondo I principii generali del diritto, incominciare dal giorno in cui il fatto illecito dal quale il danno sarebbe derivato, fu posto in essere*" (Vol. XVII ibid).

Hu veru li din is-sentenza kienet tirreferi ghall-kaz ta' azzjoni ghar-rizarciment ta' danni akwiljani, imma ma jidher li hemm l-ebda raguni ghaliex l-istess insenjament m'ghandux jigi applikat ukoll fil-kaz ta' azzjoni ghar-rizarciment ta' danni *ex contractu*, fejn ukoll il-ligi ma tiddisponix espressament li t-terminu preskrittiv kellu jibda jiddekorri *a die scientiae*. Ta' l-istess fehma hi s-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "**Joseph Vella et - vs Emanuele Bonello**" deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Lulju, 1971, (per Onor. Imhallef M. Caruana Curran) fejn jinghad:

"Illi fil-fehma tal-Qorti din ix-xorta ta' preskrizzjoni tibda tiddekorri mill-gurnata li fiha tkun grat il-htija allegata, *cioe`* mid-data ta' l-esekuzzjoni tax-xogholijiet mill-mandatarju, u mhux minn dik li fiha ssir taf bil-htija l-parti danneggjata. Tabilhaqq li kieku ma kienx hekk l-esekutur ta' appalt jibqa' obbligat ghall-eternita`, li jkun inkonsistenti mar-

raguni li ghaliha l-legislatur iddetta d-disposizzjoni eccezzjonali, mhux biss fl-interess tal-kommittent, imma wkoll fl-interess pubbliku, ta’ l-art. 1732 tal-Kodici Civili. Din testendi l-perijodu preskrittiv tar-responsabblita` tal-periti u tal-kontratturi ghar-rovina tal-bini ghal 15-il sena. U kieku din ma kienetx preskrizzjoni specjali, jew ahjar, perjodu specjali ta’ limitazjoni tar-responsabilita`, intiz biex ikun itwal mill-perijodu preskrittiv generali ta’ hames snin ghad-danni kontrattwali, din id-disposizzjoni ma kienx ikollha sens. Pero` anke l-perijodu ta’ 15-il sena jiddekorri, skond il-kliem espressi ta’ l-art. 1723 stess, mid-data tal-kostruzzjoni jew xoghol iehor kbir ta’ gebel li jkun. (f’dan il-kaz allura l-ligi stess tipprovdi espressament minn meta kellu jiddekorri t-terminu preskrittiv, zieda ta’ din il-Qorti). Ghalhekk biex iz-zewg disposizzjonijiet jigu rikonciljati ma’ xulxin, isegwi logikament, apparti mill-forza tal-gurisprudenza fiha nfisha, li l-preskrizzjoni kwinkwennali ghal pretensjoni kontrattwali attrici, ghandha wkoll tiddekorri mid-data tax-xoghol, altrimenti l-perijodu originali ta’ hames snin ikun jista’ jigi mgedded ghal iktar minn dak ta’ hmistax-il sena sancit mill-art. 1732, bil-konsegwenza ta’ ingustizzja mal-konvenut, li, waqt li jkollu jirrisarcixxi d-danni lamentati lill-atturi, jibqa’ privat mid-dritt ta’ regress kontra l-bennej”......

L-artikolu 2137 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:- “Bla hsara tad- disposizzjonijiet ohra tal-Ligi, il-preskrizzjoni ta’ azzjoni tibda minn dakinhar li dik l-azzjoni tista’ tigi ezercitata minghajr ma jittiehed qies ta’ l-istat u tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss. It-test li trid il-ligi allura kien dak oggettiv, dipendenti mill-fatti li minnhom jorigina d-dritt ta’ l-attur li jagixxi, mhux it-test soggettiv ghall-persuna ta’ l-attur, u cioe’ jekk din kienetx jew le f’kundizzjoni li tagixxi, tkun xi tkun ir-raguni. Il-ligi riedet li dan ikun il-principju li jirregola l-materja, u li dan kellu japplika f’kull kaz sakemm xi disposizzjoni partikolari tal-ligi ma kienetx tiddisponi mod iehor fir-rigward ta’ certi cirkostanzi li fihom tistabilixxi li z-zmien ghad-dekors tal-preskrizzjoni estintiva ta’ l-azzjoni kellu jibda minn xi mument iehor u mhux minn dakinhar li dik l-azzjoni setghet potenzjalment tigi ezercitata. Eccezzjoni ghar-

regola generali li f'dan il-kaz, kif fuq elaborat, ma tirrizultax. (Vol. XLIX, P.I. p.500)

Hi wkoll gusta s-sottomissjoni ta' l-appellant illi wiehed kellu jqis l-artikolu 2122 (d) tal-Kodici Civili li jipprovdi li "l-preskrizzjoni timxi kontra........... kull persuna ohra li ma tidholx fl-eccezzjonijiet msemmija fl-artikoli li gejjin" (Art. 2122 (d) tal-Kodici Civili). ..."

<u>D5. Artikolu 2160(1) tal-Kap 16:</u>

L-artikolu 2160(1) tal-Kap 16 jghid:
"2160. (1) Il-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'għandhomx effett jekk il-partijiet li jeċċepuhom, meta jingħata lilhom il-ġurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-ħaġa ġietx imħallsa."

F'dan ir-rigward il-Qorti sejra tikkwota minn sentenza moghtija mill-Magistrat Dr. Gabriella Vella fl-14 ta' Jannar, 2013 (Avviz Numru 18/12) fl-ismijiet **Kinetix IT Solutions Limited vs Advanced Business Solutions Limited** fejn inghad:
"Il-*guramento decisorio*, trattat fil-Ligi nostrali taht l-Artikolu 2160 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, igorr mieghu konsegwenzi legali ben specifici fl-eventwalità li r-risposta tad-debitur ghad-domanda posta mill-kreditur *ai termini* ta' l-imsemmi artikolu tal-Ligi tkun li ma huwiex fil-fatt debitur tieghu jew li ma jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa. In effetti f'tali cirkostanza l-Qorti tkun kostretta tilqa' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u konsegwentement tichad it-talba tal-kreditur ghall-hlas.

Din l-osservazzjoni ssib konferma f'diversi sentenzi pronuncjati mill-Qrati nostrali fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Zammit & Cachia Trading Co. Ltd. *et* vs Francis Mizzi, Appell Civili Nru. 1440/04** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-7 ta' Dicembru 2005, fejn gie osservat illi l-Artikolu 2160 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li "l-preskrizzjonijiet imsemmija fl-artikoli 2147, 2148, 2149, 2156 u 2157, m'ghandhomx effett jekk il-partijiet li jeccepuhom, meta jinghata lilhom il-gurament, ma jistqarrux li mhumiex debituri, jew li ma jiftakrux jekk il-

haga gietx imhallsa". Fil-kumment tieghu fid-decizjonijiet fl-ismijiet "**Avv. Dr. Filippo Buttigieg vs Domenico Azzopardi**" Qorti Civili, Prim'Awla, 11 ta' Dicembru, 1947, l-Onor. Imhallef Tancred Gouder jenuncja li "d-disposizzjoni ta' l-Artikolu 2265 (illum 2160) tal-Kodici Civili taghna hija dissimili mid-disposizzjoni analoga tal-Kodici Civili Taljan. Ghal dak il-Kodici, di fatti, il-gurament deferit lid-debitur li jopponi dawn il-preskrizzjonijiet brevi, huwa intiz biex jigi accertat jekk realment kienx hemm l-estinzjoni tad-debitu; mentri skond il-Kodici Civili taghna l-formula tal-gurament li jigi deferit lill-pretiz debitur hija dik li mhux debitur, jew li ma jiftakarx jekk il-haga gietx imhallsa. L-ewwel parti tikkomprendi tant il-mankanza, ghal kull raguni, kemm l-estinzjoni ta' l-obbligazzjoni bil-hlas; it-tieni parti tissupponi l-obbligazzjoni u tpoggi fi kwestjoni l-estinzjoni taghha. Ghalhekk filwaqt li ghall-Kodici Taljan dawn il-preskrizzjonijiet brevi huma bazati fuq il-prezunzjoni tal-pagament tad-debitur, skond il-Kodici taghna dawn l-istess preskrizzjonijiet jistghu jigu eccepiti anki mal-kontestazzjoni tad-debitu". Issokta jigi precizat mill-istess Imhallef insenji fis-sentenza "**Vincenzo Cauchi vs Giovanni Scerri**", Qorti tal-Kummerc, 28 ta' Ottubru 1955, illi "fil-kaz li d-debitur jaghzel li jahlef skond l-ewwel alternattiva, l-eccezzjoni ma tistax tigi akkolta jekk ma jahlefx li mhux debitur. Jekk hu jahlef li ma jafx li ghandu jaghti, il-gurament tieghu ma jiswiex biex isostni l-preskrizzjoni, ghax li ma jafux li l-haga ghadha dovuta jistghu jahilfu biss il-werrieta tal-persuna li taghha l-attur jippretendi li kien kreditur, jew l-ohrajn li l-jeddijiet taghhom ikunu gejjin minn dik il-persuna". Ghall-kompletezza tal-kwadru fuq din it-tematika, il-gurisprudenza taghna tipprovdi dawn ir-riljievi:- (1) "Imiss lill-parti li kontra taghha l-preskrizzjoni tigi eccepita li tiddeferixxi l-gurament lill-eccipjent. Jekk hi ma tiddeferrix il-gurament il-Qorti ma tistax tordnah ex officio – "**Diego Attard *nomine* vs Angelo Fenech**" Appell Kummercjali, 15 ta' Frar 1965; (2) "Bhala regola generali d-dilazzjoni ta' dan il-gurament minhabba n-natura tieghu, ghandha ssir wara li jkunu gew maghrufa l-kwestjonijiet jekk kienx hemm interruzzjoni jew sospensjoni jew rinunzja tal-preskrizzjoni li tkun giet eccepita, u mhux qabel – "**Inginier Francesco M. Caruana vs Konti Francesco**

Sant Cassia *et nomine*" Appell Civili, 11 ta' Ottubru, 1940; (3) "Jekk l-attur jaghzel il-mezz tal-gurament u l-konvenut ikun halef skond il-ligi, l-attur ma jkunx jista' jaghzel mezz iehor, billi meta l-kreditur jitlob li jinghata lid-debitur il-gurament, dan ifisser li hu qieghed jirritjeni bhala ammissibbli l-preskrizzjoni eccepita u li ma kienx hemm sospensjoni jew interruzzjoni taghha, u li jrid jipprova l-mezz estrem tad-dilazzjoni tal-gurament. B'dan il-mezz huwa jkun qieghed jirrimetti ruhu fil-kuxjenza tad-debitur" – "**Vincenzo Vella v. Carmela armla Sciberras**" Qorti Civili, Prim' Awla, 16 ta' Jannar, 1963; "**Salvatore Jacono vs Vincenza vedova Serra**" Appell Civili, 4 ta' Frar, 1927; (4) "Il-formula tal-gurament hi inalterabbli u l-allegat kreditur ma jistax joqghod jitlob spjegazzjonijiet ohra lill-konvenut, bhal per ezempju il-kawza ta' l-estinzjoni, imma ghandu joqghod strettament ghall-formula tal-gurament, li ghal dik li jirrigwarda l-allegat debitur hi wahda jew l-ohra mit-tnejn specifikati fl-Artikolu 2265(1) (illum 2160(1)] Kodici Civili – "**Tabib Principali tal-Gvern vs Giorgina Muscat**" Appell Inferjuri, 8 ta' Marzu 1978."

Ara wkoll **Francis Xavier *sive* Mose Aquilina vs Emanuel Aquilina *nomine et***, Prim'Awla, 14 ta' Dicembru, 2001; **FX Borg Furniture Limited vs Sandro Galea**, Prim'Awla, 7 ta' April, 1998.

Fil-kaz in ezami jigi osservat li l-intimati ma hadu ebda gurament fejn stqarrew li mhux debituri jew li ma jiftakrux jekk il-haga gietx imhallsa. Jinghad ukoll li anzi l-istess intimati accettaw l-istat ta' fatt ghalkemm imputaw kollox lill-awturi taghhom. Min-naha taghhom il-kjamati in kawza certament li ma hadu ebda gurament kif isemmi l-artikolu 2160 ghax addirittura kontumaci. Dan iwassal ghall-fatt li l-artikolu 2156 m'ghandux ikollu effett fil-kaz prezenti.

<u>D6. Danni:</u>

Ir-rikorrenti jsostnu li huma spiccaw b'fond li jirrizulta li spicca fond li ma huwiex possibbli li jigi sanat peress illi l-konfigurazzjoni tieghu tmur kontra ligijiet ta' l-ippjanar u tas-sanita` u hemm possibilita` reali jekk mhux imminenti li dan jigi sigillat jew imwaqqa' a spejjes ta' l-istess. Sostnew li anqas jista' jinghad li r-rikorrenti jibqalhom l-art

ghaliex si tratta ta' blokka b'sitt sidien u garaxx fl-eventwalita` li dan jitwaqqa' u r-rikorrenti jibqa' biss b'sehem ta' wiehed minn sebgha (1/7) mill-art. Kien ghalhekk li sostnew fin-nota taghhom li d-danni jammontaw ghal €67,550 flimkien ma' imghax legali.

Ovvjament ebda imghax legali ma jista' jinghata qabel ammont ma jkun likwidat (ara decizjoni ta' din il-Qorti kif presjeduta fis-17 ta' Marzu, 2010 [Citazz. Nru.: 448/87FS] fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat *et***).

Jinghad ukoll li r-rikorrenti qed jippretendu li jzommu l-appartament u fl-istess hin jircievu kumpens ta' €67,550. Huwa veru li r-rikorrenti jistghu jigu prekluzi milli juzaw il-fond in kwistjoni li hija dipendenti minn decizjoni tal-MEPA. Il-Qorti trid tiehu in konsiderazzjoni l-valur ta' l-*air space* okkupat mill-appartament li ghandu jitnaqqas mill-valur reklamat. Il-Qorti tistabbilixxi *arbitrio boni viri* l-ammont ta' danni fis-somma ta' €30,000.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghalhekk wara li l-Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht l-artikolu 2156(f) tal-Kap 16, wara li kien inghad fuq sabet gustifikata t-talba tar-rikorrenti ghar-responsabbilta` ta' l-intimati u kjamati in kawza;

Tiddikjara lill-intimati u kjamati in kawza flimkien u *in solidum* bejniethom responsabbli ta' ksur ta' l-obbligi kontrattwali skond il-kuntratt Pubbliku in atti tan-Nutar Dott. Pierre Palzon datat 27 ta' Lulju, 1999.

Tillikwida danni kollha sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' €30,000 kontra l-kjamati in kawza b'mod li l-obbligazzjoni ta' l-intimati tibqa' ezistenti favur ir-rikorrenti jekk ma jigix effettwat il-hlas mill-kjamati in kawza lir-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra l-kjamati in kawza.

< Sentenza Finali >

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