MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 1038/2012

Carmelo sive Charles Scerri u martu Carmen Scerri

vs

Joseph Sammut u martu Maria Stella Sammut

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta’ Carmelo sive Charles Scerri u martu Carmen Scerri li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Permezz ta’ kuntratt datat 30 ta’ Dicembru 2005 in atti Nutar Dottor Ian Spiteri l-esponenti xtraw u akkwistaw mill-poter tal-intimati porzjoni art diviza ta’ kejl superficjali ta’ mitejn u hames (205) metri kwadri, liema porzjoni art tifforma parti diviza mill-Villa San Nicola, Triq in-Nahal, San Pawl tat-Targa.

In segwitu ghal dan l-akkwist gie verifikat illi l-porzjoni art diviza suddetta ma kelliex il-kejl superficjali iddikjarat u miftiehem, u dan kif ukoll ikkonfermat bid-decizjoni ta’ dina l-Qorti tas-26 ta’ Gunju, 2012 fil-kawza “Carmelo sive Charles Scerri et – vs- Joseph Sammut et” (Citazzjoni Numru 224/2006).

Dejjem kif accertat u stabbilit mill-istess Qorti fil-precitata sentenza u li ghaddiet in gudikat, l-azzjoni hemm intentata kienet arginata fuq id-dispost tal-artikolu 1390 tal-Kodici Civili, u konsegwentement kellhom jintalbu r-rimedji li hemm disponibbli u mhux ukoll dawk identifikati fit-tielet, it-raba’ u l-hames talbiet.

Peress li l-atturi ghadhom in grad li jitolbu dawn ir-rimedji.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tordna r-rizoluzzjoni tal-bejgh u, konsegwentement, l-kancellament tal-kuntratt tat-30 ta’ Dicembru, 2005, atti

Nutar Ian Spiteri, li permezz tieghu l-intimati bieghu lill-atturi l-porzjoni diviza mis-sit ta' art su-indikata.

2. Tinnomina Nutar sabiex jircievi l-att relattiv u kuraturi ghall-eventwali kontumaci.

3. Tiffissa gurnata, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-istess att ta' kancellament tal-kuntratt imsemmi.

4. Tiddikajra illi l-intimati huma responsabbli ghad-danni kollha subiti b'konsegwenza tal-fatt illi l-porzjoni art venduta ma kienitx tal-kwalità mweghda.

5. Tillikwida d-danni hekk sofferti mill-atturi, okkorendo permezz ta' perit nominand.

6. Tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata in linea ta' danni.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittri ufficcjali tas-17 ta' Lulju 2007, 10 ta' Lulju, 2009 u l-1 ta' Gunju, 2011, kontra l-konvenuti ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Sammut u Maria Stella Sammut fejn gie dikjarat illi:

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet sussegwenti, l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini tal-artikolu 1407 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma insostenibbli a bazi tal-principju '*Electa una via non datum recursus ad alteram*'. Illi fost diversi ragunijiet in linja ma dan il-principju, dan il-principju huwa applikabbli stante li l-atturi diga invokaw l-azzjoni odjerna a bazi tal-kawza

fl-istess ismijiet numru 224/2006 RCP li llum ghaddiet in gudikat, f'liema kawza talbu rimedji differenti u mhux ir-rexxizzjoni mitluba fil-kawza odjerna. Infatti meta giet intavolata l-kawza riferita l-unika riserva li saret mill-atturi kienet biss favur '*kwalunkwe azzjoni lilhom spettanti ghad-danni*' u bl-ebda mod ma rriservaw d-dritt ta' azzjoni ghal rizoluzzjoni tal-kuntratt.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-artikolu 1390 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma hux applikabbli ghall-bejgh bejn il-partijiet fil-kawza odjerna.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma insostenibbli u dan peress illi l-atturi kellhom semai iressqu l-pretensjonijiet taghhom a bazi tal-artikolu 1402 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux ai termini tal-artikolu 1390 tal-Kap. 16. Jigi rrilevat illi fi kwalunkwe kaz anke azzjoni ai termini tal-artikolu 1402 tal-Kap. 16 hija preskritta.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti ghandhom jigu allegati l-atti tal-process tal-kawza numru 224/2006 RCP li llum ghaddiet in gudikat stante li hemm diversi fatti li huma rilevanti ghall-kawza odjerna.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u dawk sussegwenti l-intimati ma humiex passibbli ghad-danni kif del resto ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u sussegwenti t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permissibbli skond il-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi ingunti in subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-noti mressqa mill-partijiet.

Semghet lid-difensuri.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-intimati.

Ikkunsidrat illi l-atturi f'din il-kawza qed jagixxu a bazi tal-Art. 1390 tal-Kodici Civili li testwalment jipprovdi illi:

> *"Jekk il-ħaġa li l-bejjiegħ iġib biex jikkunsinna ma tkunx tal -kwalità mwiegħda, jew ma tkunx bħall-kampjun li fuqu l-bejgħ ikun sar, ix-xerrej jista' jagħżel jew li jirrifjuta l-ħaġa u jitlob iddanni, jew li jircievi l-ħaġa bi prezz anqas fuq stima ta' periti."*

L-Art. 1407 (1) imbaghad jipprovdi ulterjorment:

"L-azzjoni li tmiss lill-bejjiegħ għaż-żjieda tal-prezz, u dik li tmiss lix-xerrej għat-tnaqqis tal-prezz jew biex jerġa' lura mill-kuntratt, tintilef egħluq sentejn minn dak in-nhar tal-kuntratt."

Il-fehma ta' dawn il-Qrati fir-rigward tad-determinazzjoni tat-terminu ta' sentejn bhala wiehed dekadenza jew ta' preskrizzjoni ma kienitx konsistentement konformi.

Il-Qorti tibda tirreferi ghall-fehma tal-Qorti tal-Appell fil-kawza Cremona vs Farrugia (1 ta' Awwissu 1966), fejn gie ritenut illi:

*"Elokwentment, il-Qorti ta' l-Appell, sede Civili, kapeggjata mill-Onor. President Sir Anthony Mamo, kellha dan x'tosserva fis-sentenza taghha tal-1 ta' Awwissu, 1966 in re: "**Carmelo Cremona et noe –vs- Salvatore Farrugia**", u fejn si trattava ta' azzjoni redibitorja, "....tghid xi tghid il-ligi jew il-gurisprudenza jew di-dottrina Taljana u Franciza, il-ligi taghna tidher li iddirimiet il-kwistjoni espressament bi kliem car sejhet dak it-terminu bhala **preskrizzjoni**; u fejn il-ligi taghna, aktarx biex taqta' l-kwistjonijiet u d-dubbji dottrinali jew gurisprudenzjali li kienu jezistu fuq xi testi tal-mudelli, deliberament biddlet il-kliem ta' dawk it-testi u rrisolviet il-kwistjoni f'sens partikolari bi kliem espress, ma nistghux, fil-fehma tal-Qorti, ninterpretaw il-ligi taghna bhala kieku t-tibdil ma sarx, u fid-dawl ta' ligijiet ohra, 'pro tanto' differenti kif gie wisq gustament rilevat fis-sentenzi Vol. XIII p. 76; Vol. XVII, III, 28 u XXVII, II, 28. Hi ukoll parti*

mill-gurisprudenza taghna dik li rriteniet ripetutament illi meta hemm it-test tal-ligi stess li jiddikjara esplicitament illi terminu hu ta' preskrizzjoni, il-kwistjoni tad-distinzjoni (bejn preskrizzjoni u dekadenza) anqas biss tqum. Dan gie ritenut, fost ohrajn, fis-sentenzi ta' din il-Qorti "Koludrovich-vs-Muscat", App. Civ. 1 ta' Gunju, 1959, u fis-sentenzi Vol. XXIX, II, 976 u Vol. XXXIV, I, 100".

Din il-Qorti ma tqisx madankollu li ghandha twarrab il-gurisprudenza aktar ricenti ta' dwar il-materja. Tirreferi fil-kuntest ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza Curmi vs Ellis et (27 ta' Frar 2004) fejn gie ritenut kategorikament:

"Dejjem gie ritenut mill-Qorti taghna li hawn si tratta ta' terminu ta' dekadenza ta' l-azzjoni u bhala tali la ghandhom jidhlu konsiderazzjonijiet dwar difetti latenti u lanqas ta' perijodi ta' sospensjoni jew interruzzjoni bhalma hu possibbli f'kazi ta' termini preskrittivi li nsibu elenkati fil-Kodici Civili taghna."

Il-Qorti f'dik is-sentenza ssoktat hekk:

"Kif tajjeb gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet Emanuel Borg vs John Xuereb deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Jannar, 1989 (Koll. Vol. LXXXII-II-260), citata wkoll mill-parti appellata, "…din il-kwistjoni giet deciza diga` diversi drabi minn dawn il-Qrati fis-sens li l-perijodu ta' sentejn stabbilit fl-imsemmi artikolu hu perijodu ta' dekadenza bir-rizultat li jekk il-kompratur jonqos li jezercita d-dritt moghti lilu bl-Artikolu 1390 kontra l-venditur fi zmien sentejn ma jistax

> *jezercita l-istess dritt "per via di azione" u anqas "per eccezione" wara li jkun iddekorra dak it-terminu."*

Il-Qorti tirreferi ulterjorment ghas-sentenzi Mangion vs Galea (Vol. XXIV.11.629) u Vincenti vs Mazzitelli (Vol. XXXI.i.678).

Il-Qorti ma tqis li ghandha tiddipartixxi minn dan l-insenjament, u tenfasizza li l-perjodu ta' sentejn ghandu jghodd mid-data tal-kuntratt. (Ara wkoll Theuma vs RLR Limited (8 ta' Jannar 2013) u l-gurisprudenza fiha citata.

A bazi ta' din il-premessa, allura, din il-Qorti qieset illi l-kuntratt li ta lok ghal dawn il-proceduri gie pubblikat fit-30 ta' Dicembru 2005. Il-kawza odjerna giet intavolata fis-16 ta' Ottubru 2012, ben oltre s-sentejn.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni ta' Joseph Sammut u Maria Stella Sammut u tichad it-talbiet tal-konjugi Scerri.

L-ispejjez jithallsu minn Carmelo sive Charles Scerri u Carmen Scerri.

< Sentenza Finali >

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