



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE**

Seduta tal-31 ta' Mejju, 2007

Citazzjoni Numru. 45/2005

**Albert Mizzi ghan-nom ta' Central Mediterranean
Development Corporation Ltd. (C453)**

vs

Anthony u Victoria mizzewgin Cauchi.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 19 ta' Jannar 2005 fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri fejn gie premess:-

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar John Debono datat 11 ta' Dicembru 1987 – Dok."M1" – il-konvenut Anthony Cauchi akkwista minghand is-socjeta` attrici *plot* numru erba' mija

disgha u sittin (469) f'Santa Maria Estate, il-Mellieha, soggetta ghal cens annwu ta' hamsin Liri Maltin (Lm50) fis-sena, favur is-socjeta` attrici.

Illi l-konvenut kien akkwista din il-plot taht l-istess kondizzjonijiet tal-kuntratt originali specifikament fl-Atti tan-Nutar John Debono datat 14 ta' Dicembru 1984 – Dok "M2".

Illi skond obbligazzjoni li tinsab fil-kuntratt originali l-konvenuti kellhom l-obbligu li *"... that in order to preserve the amenities and the characteristics of the area the creditor agrees to develop the said plot as a fully detached house/villa surrounded by open space or garden as part of a private residential estate."*

Illi skond obbligazzjoni li tinsab fil-kuntratt originali l-konvenuti kellhom l-obbligu li *"the demised plot shall be used for private residential purpose only."*

Illi skond il-kuntratt originali *"The contravention of any one of the conditions stipulated in the present grant by the creditor, shall entitle the company to demand the dissolution within a month from the service of a judivcal act intimating him to remedy the contravention."*

Illi l-konvenuti, mhumiex qeghdin juzaw din il-plot bhala residenza privata taghom biss izda qeghdin juzawha ghal skopijiet kummercjali.

Illi ghalkemm interpellat diversi drabi anke permezz ta' ittra ufficjali datata 22 ta' Settembru 2004, sabiex jirrimedja l-posizzjoni u fin-nuqqas jersaq ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika, il-konvenut baqa' indempjenti.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuta jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti kisru l-kondizzjonijiet tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar John Debono datat 14 ta' Dicembru 1984, meta skond l-obbligazzjonijiet kontrattwali

Kopja Informali ta' Sentenza

kellhom juzaw il-*plot* bhala residenza privata taghom biss.

2. Tiddikjara xolt il-kuntratt ta' sub-enfitewsi *ai termini* tal-kondizzjonijiet indikati fil-kuntratt.

3. Tordna r-raxxizzjoni tal-kuntratt u li fi zmien qasir u perentorju l-*plot*, flimkien mal-benefikati, tirreverti lura f'idejn is-socjeta` attrici u tinnomina nutar nominandi ghal dan il-skop.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali, b'riserva ghall-azzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u dokumenti esebiti u mmarkati bhala Dok "M1" u Dok "M2" kif jidhru minn fol. 4 sa 13 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smiegh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri ghas-seduta tal-11 ta' Marzu 2005.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 6 ta' Ottubru 2005 a fol. 23 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Preliminarjament illi t-talbiet kollha attrici huma nfondati *stante* illi l-konvenut Anthony Cauchi xtara l-proprjeta` in kwistjoni minn ghand is-socjeta` Carmel Vella Limited minghajr ebda kundizzjonijiet dwar kiri, u dan kif jidher mill-kuntratt rilevanti, liema kuntratt gie in fatti ezebit mis-socjeta` attrici bhala Dok. "M1";

2. Illi l-istess konvenut kien xtara, skond il-kuntratt imsemmi, il-*plot* imsemmija "soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta' hamsin lira (Lm50) il-bqija libera u franka bid-drittijiet, giustijiet u l-pertinenzi taghha kollha;"

3. Illi l-kundizzjonijiet imsemmija mic-citazzjoni tas-socjeta` attrici huma nkluzi biss fil-kuntratt ta' "*datio in solutum*" bejn is-socjeta` attrici u s-socjeta` Carmel Vella

Limited (esebit mis-socjeta` attrici bhala Dok "M2"), u ghalhekk qatt ma jistghu jorbtu lill-konvenuti odjerni;

4. Illi *in oltre*, s-socjeta` Carmel Vella Limited ma kinetx marbuta illi timponi l-kundizzjonijiet imsemmija mis-socjeta` attrici lill-eventwali xerrej, u dan kif jidher mill-istess kuntratt ezebit mis-socjeta` attrici bhala Dok "M2");

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuta Victoria Cauchi a fol. 24 u 25 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri tal-11 ta' Marzu 2005; u tas-6 ta' Mejju 2005; tat-18 ta' Ottubru 2005 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Anna Mifsud Bonnici ghall-atturi u Dr. James Muscat Azzopardi ghall-konvenuti Cauchi prezenti. Dr. James Muscat Azzopardi pprezenta nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri fejn issollewa l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kontemplat fl-artikolu 1224 tal-Kap 16. Dr. Anna Mifsud Bonnici tat ruhha b'notifikata bin-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri. Il-kawza giet differita ghall-10 ta' Jannar 2006 ghall-provi dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti datata 18 ta' Ottubru 2005 a fol. 23 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Illi preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet l-ohra din ic-citazzjoni hija preskritta *ai termini* ta' l-**artikolu 1224 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta**. Illi timponi preskrizzjoni ta' hames snin ghal azzjoni ghal rexissjoni ta' kuntratt.

Rat l-ordni ta' din il-Qorti hekk kif illum presjeduta tal-10 ta' Jannar 2006 u tas-26 ta' Jannar 2006; u l-verbal tas-seduta mizmuma quddiem l-istess Qorti presjeduta tat-22 ta' Marzu 2006 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. James Muscat Azzopardi ghall-konvenuti prezenti. Dr. Anna Mifsud Bonnici ghall-atturi msejha diversi drabi baqghet ma dehritx. L-attur issejjah diversi drabi baqa' ma deherx. Xehdu bil-gurament il-konvenuti Anthony Cauchi u Victoria Cauchi. Dr. Muscat Azzopardi ddikjara li fuq l-

eccezzjoni tal-preskrizzjoni m'ghandux provi aktar. Inghata digriet ta' l-affidavit lill-attur dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni b'terminu ta' erbghin (40) jum. Il-kawza giet differita ghat-18 ta' Mejju 2006 ghall-finali trattazzjoni dwar din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni; u tat-18 ta' Mejju 2006 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Anna Mifsud Bonnici ghall-atturi u Dr. James Muscat Azzopardi. Dr. Anna Mifsud Bonnici talbet estensjoni taz-zmien ghall-prezentata ta' l-affidavit ta' l-attur dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u estendiet iz-zmien b'ebghin (40) jum. Il-Qorti laqghet it-talba u nnominat bhala Assistent Gudizzjarju lil Dr. Josette Demicoli u ordnatilha li zzomm zewg seduti fil-mori ta' dan id-differiment ghall-kontro-ezami fuq dan il-punt biss. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni fuq dan il-punt tal-preskrizzjoni ghat-8 ta' Novembru 2006.

Rat in-nota ta' l-attur f'isem is-socjeta` attrici datata 30 ta' Gunju 2006 a fol. 44 tal-process li biha pprezenta affidavit ta' Albert Mizzi b'numru ta' dokumenti annessi mieghu mmarkati minn Dok. "AM1" sa Dok "AM11".

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif presjeduta tat-8 ta' Novembru 2006 fejn meta ssejhet il-kawza dehert Dr. Anna Mifsud Bonnici ghas-socjeta` attrici u Dr. James Muscat Azzopardi ghall-konvenut. Il-Qorti ordnat lill-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli biex izzomm l-ahhar seduta fit-23 ta' Novembru 2006 ghall-provi kollha relattivi dwar il-punt tal-preskrizzjoni, liema provi ma jkunux producibbli bil-procedura ta' l-affidavit. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni fuq il-punt tal-preskrizzjoni ghas-27 ta' Frar 2007.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli tat-23 ta' Novembru 2006 fejn xehed Anthony Cauchi in kontro-ezami.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti hekk presjeduta tas-27 ta' Frar 2007 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Anna Mifsud Bonnici ghall-attur u deher Dr. James Muscat Azzopardi ghall-konvenuti. Id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghal decizjoni dwar l-

Kopja Informali ta' Sentenza

eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajma mill-konvenuti għall-31 ta' Mejju 2007.

Rat ix-xhieda kollha hemm mogħtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrietati relattivi.

Rat id-dokumenti eseħiti.

Rat l-atti kollha l-oħra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din is-sentenza hija limitata għad-decizjoni fuq l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti fejn eccepew li l-azzjoni attrici hija preskritta *ai termini* ta' l-**artikolu 1224 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta**.

Illi l-attur *nomine* pprezenta l-kawza odjerna fejn ippremetta li fil-11 ta' Dicembru 1987 il-konvenut akkwista *plot* numru 469 f'Santa Maria Estate, Mellieħa sogħetta għal cens annwu u dan taħt il-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali fl-atti tan-Nutar John Debono datat 14 ta' Dicembru 1984. L-attur *nomine* jirreferi għall-kuntratt originali senjatament għall-obbligazzjoni li l-konvenuti kellhom juzaw il-*plot* in kwistjoni "*for private residential purposes only*" u jsostni li l-konvenuti mhux qed jonoraw din l-obbligazzjoni *stante* li qed juzaw dan il-*plot* mhux bħala residenza privata tagħhom biss izda qegħdin juzawha għal skopijiet kummercjali. B'hekk l-attur *nomine*, anki *in vista* ta' klawsola oħra fil-kuntratt u msemmija fic-citazzjoni attrici, qed jitlob lil din il-Qorti biex tiddikjara li l-konvenuti kisru l-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali peress li kellhom juzaw il-*plot* bħala residenza privata tagħhom biss. Fit-tieni lok talab li l-kuntratt ta' sub-enfitewsi jigi dikjarat xolt. Fit-tielet li tigi ordnata r-rexissjoni tal-kuntratt.

Illi apparti l-eccezzjonijiet li ressq, il-konvenuti ressq eccezzjonijiet ulterjuri fejn issollevaw l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kontemplata fl-**artikolu 1224 tal-Kap 16**.

Illi l-konvenut **Anthony Cauchi** xehed li huwa bena l-proprjeta' in kwistjoni bejn wiehed u iehor fl-1990. Dan inbena bl-iskop li joqghod fih pero' peress li ma kienx qieghed juza' isfel ghamlu *flats* u beda jikrihom. Infatti huwa applika ghall-permessi. Infatti **Victoria Cauchi** xehdet li l-post beda jinkera sa mill-1989 u esebiet il-permess mahrug mill-Hotels & Catering Establishments Board (Dok. "VC1" a fol.33 tal-process) datat 27 ta' Lulju 1989. In kontro-ezami xehed li huwa kien halla f'idejn il-Perit tieghu biex jibghat il-pjanti lis-socjeta' attrici.

Illi **Albert Mizzi**, direttur ta' Cenmed Co Ltd, xehed li ghalkemm il-konvenut kellu l-obbligu li jaghti l-pjanti tal-villa skond kif mibnija skond klawsola fil-kuntratt originali dan baqa' ma sarx. Jghid li s-socjeta' attrici ndunat li hafna mill-vilel f'Santa Marija Estate ma kienux gew mibnija skond il-koncessjoni enfitewtika, jigifieri bhala *fully detached house/villa*, izda kienu nbnew b'tali mod illi l-*basement* ta' dawn il-vilel kien qieghed jintuza' bhala *flatlet* separat, u li kien qed isir uzu kummercjali ta' dawn il-vilel.

Illi kien ghalhekk li fil-15 ta' Dicembru 2003 is-socjeta' attrici baghtet ittra peress li ndunat b'dan il-fatt u nfurmat lill-konvenuti li saret taf bil-ksur tal-kundizzjonijiet. Is-socjeta' attrici baghtet ittra ufficjali fit-22 ta' Settembru 2004 (Dok. "AM 6" a fol.54 tal-process) Imbaghad intbaghtu diversi ittri mill-partijiet. Il-konvenuti fl-ittra datata 28 ta' Settembru 2004 (Dok. "AM7" a fol. 55 tal-process) accettaw li ssir spezzjoni fil-fond mis-socjeta' attrici. Fid-29 ta' Settembru 2004 saret l-ispezzjoni fil-fond u rrizulta li l-*basement* tal-villa kien qed jintuza' bhala *flatlet* li kellu entratura separata. B'hekk fil-5 ta' Ottubru 2004 (Dok. "AM 8" a fol.56 tal-process) intbaghtet ittra ohra fejn gie propost ftehim mis-socjeta' attrici. Il-konvenuti rispondeu fl-1 ta' Novembru 2004 (Dok. "AM 9" a fol.57 tal-process) fejn informaw lis-socjeta' attrici li ddecidew li jaccettaw *'to change the plan of the plot as to incorporate the flat within the house as one unit'*. Imbaghad intbaghtu zewg ittri ohra mis-socjeta' attrici li ghalihom ma rceveu l-ebda risposta. Konsegwentement fid-19 ta' Jannar 2005 giet prezentata c-citazzjoni odjerna.

Illi ghalhekk sabiex tigi rizolta din il-kwistjoni hemm bzonn li jigi determinat minn meta beda ghaddej iz-zmien ghall-preskrizzjoni. Hawnhekk issir referenza ghall-**artikolu 2137 tal-Kap.16**. Infatti fis-sentenza “**John Bugeja vs Joseph Gauci**” (P.A. (JRM) – 28 ta' Novembru 2002 - Cit Nru: 1603/01/JRM) fejn intqal li:-

“...l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li l-azzjoni setghet tigi ezercitata (Art. 2137 tal-Kap.16). L-awturi Baudry-Lacantinerie u Tissier jghallmu li : ‘Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui e' nato il diritto o l'azione che e' destinata ad estinguere....’ (Cfr. Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile: Della Prescrizione Cap XII, par 364 pag.279). Izjed ‘il quddiem izidu jghidu 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 (OP Cit. Par 393 bis, pag 306)’”;

Illi gie stabbilit ukoll li, ghall-finijiet tal-**artikolu 2137**, iz-zmien li fih l-azzjoni ghandha tinbeda tiddependi minn cirkostanzi oggettivi u mhux minn x'jahseb l-imgarrab, u li, certament, in-nuqqas ta' gharfien tal-ligi m'huwiex raguni tajba biex jinghad li l-azzjoni ma setghetx issir qabel (“**Alfred Delia vs John Testaferrata Abela**” (P.A. 25 ta' April 1964 - Kollez. Vol XLVIII.ii.959)). L-istess insenjament japplika ghall-**artikolu 1224 tal-Kap 16**.

Illi marbut ma' dan il-principju hemm l-obbligu li l-Qorti dejjem u f'kull kaz trid tistharreg u tindaga minn liema data dik il-preskrizzjoni bdiet tiddekorri, u meta mill-provi ma tistax tasal biex tistabbilixxi dik id-data, jkollha tichad l-eccezzjoni (“**Quintano vs Calleja et**” – A.C. 5 ta' April 1993).

Illi imbaghad fis-sentenza “**Mario Testa vs Alfred Theuma**” (A.I.C. (PS) – 12 ta' Mejju 2003) inghad li:-

*“Kif jinsab ritenut fid-decizjoni fl-ismijiet “**Diego Attard et noe vs Angelo Fenech**”, Appell Kummercjali, 15 ta' Frar*

1965, 'l-impossibilita' li wiehed jagixxi trid tkun impossibilita' indipendenti mill-volonta' tieghu, dovuta ghal kawza estranea, li huwa ma setax jirrimwovi. Is-semplici injoranza tad-dritt, fiha nfisha, mhiex impediment ta' din ix-xorta'.

*Fl-istess sens id-decizjoni fl-ismijiet “**Paolo Koludovich vs Carmelo Muscat**”, Appell Kummercjali, 1 ta' Gunju 1959, u “**Joseph Chircop et vs Salvatore Muscat noe**”, Appell, 28 ta' April 2000”.*

Illi fil-kaz odjern, m'hemmx kontestazzjoni dwar il-fatt li l-konvenut bena l-villa tieghu qabel is-6 ta' Mejju 1988. Ghalhekk l-argument tal-istess konvenuti huwa li ladarba s-socjeta' attrici agixxiet biss fis-sena 2003 allura l-azzjoni attrici hija preskritta. Albert Mizzi, in kontro-ezami (a fol.68 tal-process), xehed li s-socjeta' attrici ndunat biss f'Dicembru 2003 peress li hemm hafna vilel, kull wahda b'kuntratt bl-obbligazzjonijiet, fosthom li tintbaghat pjanta lill-kumpanija sabiex din tigi approvata – il-konvenuti naqsu li jaghmlu dan. Huwa qal li huma ma jidhlux fid-djar tan-nies, u jiehdur passi biss meta jkunu certi.

Illi rrizulta li hekk kif is-socjeta' attrici qed tallega li saret taf li l-konvenuti kienu qed juzaw parti mill-fond ghal skop kummercjali mill-ewwel baghtet ittra. Minn dak in-nhar segwew diversi skambji ta' korrisondenza u *site inspection* sakemm inbdew il-proceduri odjerni.

Illi izda din il-Qorti thoss li ma kien hemm ebda ostakolu sabiex l-istess socjeta' attrici tagixxi ghall-azzjoni ta' rexisjoni ta' l-istess kuntratt bejn il-partijiet minhabba inadempjenza allegata *da parte* mill-konvenuti mill-mument ta' l-allegat nuqqas *da parte* tal-konvenuti tal-kondizzjonijiet kontrattwali mertu tal-kawza odjerna, u certament ma kien hemm xejn xi jwaqqaf lis-socjeta' attrici milli tivverifika l-istess, jew anke taghmel l-investigazzjonijiet taghha, bhal ma jidher li bdiet taghmel fis-sena 2003 u fis-snin ta' wara, inkluz li taghmel spezzjoni li jidher li saret biss fid-29 ta' Settembru 2004.

Illi dan huwa iktar sinifikanti meta l-istess socjeta' attrici tallega li l-istess konvenuti lanqas osservaw l-obbligu taghhom li jaghtu kopja tal-pjanti tal-villa lis-socjeta' attrici u dan skond il-kondizzjoni li kienet skond l-istess socjeta' tapplika ghall-istess konvenuti permezz tal-koncessjoni enfitewtika originali fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono datat 14 ta' Dicembru 1984 li gie citat minn Albert Mizzi fl-affidavit tieghu datat 27 ta' Gunju 2006 (fol. 45 tal-process).

Illi veru li gie allegat li l-istess socjeta' attrici kellha diversi vilel moghtija b'cens fl-istess inhawi, pero' dan certament ma kien ta' ebda ostakolu ghall-istess socjeta' attrici sabiex taghmel il-verifiki taghha, jekk ikun il-kaz kemm fuq il-post, kemm ma' l-awtoritajiet kompetenti u kemm ma' l-istess konvenuti, u dan iktar u iktar tenut kont tax-xhieda tal-konvenut (li ma gietx ikkontestata mis-socjeta' attrici) li l-bini in kwistjoni kien ilu li sar mis-sena 1990, fejn jirrizulta wkoll li l-istess konvenut kellu permess sabiex jikri parti mill-fond bhala *Holiday Furnished Premises* b'effett mid-data tal-licenzja relattiva datata 27 ta' Lulju 1989, fatt li setgha wkoll jigi verifikat ma' l-awtorita' kompetenti li harget l-istess licenzja esebita bhala Dok. "VC 1" a fol. 33 tal-process.

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li l-preskrizzjoni kellha u ghandha tibda tiddekorri mid-data ta' l-allegata inadempjenza u ghalhekk mid-data ta' meta sar il-bini mertu tal-kawza odjerna u cjoe' mis-sena 1990 u mhux tlettax-il sena wara kif qed tippretendi s-socjeta' attrici u dan anke ghaliex ma kien hemm ebda raguni valida ghaliex is-socjeta' attrici ma ghamlitx il-verifiki taghha f'dak iz-zmien, iktar u iktar tenut kont ta' l-obbligi li l-konvenuti kellhom (ukoll skond is-socjeta' attrici) sabiex josservaw dan skond id-disposizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali.

Illi dan qed jinghad ghaliex il-principju ta' preskrizzjoni u l-applikabbilita' tieghu huwa mibni fuq "*inerzia del titolare del diritto soggettiva*" **Manuale di Diritto Privato – Andrea Torrente Piero Schlesinger – para 86**) u tenut kont tal-fatt li l-kuntratt originali sar fis-sena 1984, u l-

kuntratt mal-konvenuti sehh fil-1 ta' Dicembru 1987, u l-bini ta' l-istess zvilupp sehh fis-sena 1990, mela allura din il-Qorti thoss li l-istess socjeta` attrici naqset li tagixxi tempestivament u fit-terminu ndikat skond id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 1224 tal-Kap 16**, meta hija setghat facilment tagixxi u taghmel l-azzjoni attrici mid-data ta' l-allegat nuqqas min-naha tal-konvenuti.

Illi l-fatt li s-socjeta' attrici tghid li kellha hafna proprjeta' f'dawk l-inhawi, u b'hekk ma setghetx toqghod attenta ghal dak li kull wiehed kien qed jaghmel certament li ma tiggustifikax dan in-nuqqas ta' azzjoni *da parte* taghha almenu ta' tlettax-il sena mill-azzjoni jew atti lamentati minnha konsistenti fil-bini u l-uzu tieghu mhux konformament mal-koncessjoni enfitwetika. ("**Geoffrey Debattista vs Anthony Tanti et**" – P.A. (RCP) – 26 ta' Gunju 2003 u "**Eric Busuttil vs Danuta K Omarzynec Busuttil**" A.C. – 7 ta' Ottubru 1997).

Illi fl-ahharnett din il-Qorti tirreferi ghal dak li Albert Mizzi xehed fl-affidavit tieghu meta semma li f'itra minnhom (Dok. "AM 9" a fol.57 tal-process) il-konvenuti kienu lesti li jaccettaw wahda mill-opzjonijiet offruti mis-socjeta' attrici biex il-kwistjoni tigi solvuta. Din pero' *per se'* ma tammontax ghal xi rinunzja tal-preskrizzjoni peress li huwa ovvju li l-partijiet kienu qeghdin fi stadju ta' trattattivi. Din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza "**Martin Mizzi vs Joseph Camilleri**" (A.I.C (PS) - 20 ta' Ottubru 2004) fejn intqal :-

"Din il-Qorti tkompli ssahhah din l-opinjoni taghha fuq l-osservanza u l-bazi tal-insenjamenti traccjati fil-gurisprudenza taghha :-

1) *Gja fis-sentenza fuq citata a **Vol XXV pll p184** kien inghad illi l-abbandun tad-dritt akkwizit 'non si potrebbe desumere da profferte conciliative o da trattive... ..'*

2) *'L-offerti li jsiru in linea ta' transazzjoni ma ghandhomx l-effikacja ta' rikonoxximent tad-dejn, ghaliex proposti simili jsiru minghajr pregudizzju tad-drittijiet rispettivi simili*

jsiru minghajr pregudizzju tad-drittijiet rispettivi tal-kontendenti' (Kollez. Vol.XXXIV pl p326).

3) *'In-negozjati jew trattivi li jsiru bejn iz-zewg kontraenti waqt id-dekors taz-zmien biex jirrangaw jew jirrizolvu l-kwistjoni ma jistax ikollhom effikacija interruttiva... ...' (Kollez Vol XXXVIII plll p723).*

4) *'Wiehed ma jkunx qed jammetti d-debitu tieghu jekk huwa jghid jew juri li huwa lest li jelimina l-kwistjonijiet reciproci b'xi transazzjoni jew b'mod bonarju. Huwa notorju li t-trattattivi li jsiru bejn il-partijiet biex tigi esplorata l-possibilita' ta' xi ftehim huma dejjem minghajr pregudizzju' – '**Giovanna Mifsud noe et vs Rosaria Felice Gay**', Prim'Awla, 5 ta' Ottubru 1972; '**Silvio Frendo et vs Andrew Faenza**', Appell, Sede Inferjuri, 2 ta' Gunju 2000'.*

Illi fuq l-istess binarju kienet is-sentenza "**GasanMamo Insurance Agency Ltd noe vs Oliver Ruggier**" (A.I.C. (PS) – 3 ta' Novembru 2002 – 107/02/PS). Dan qed jinghad iktar u iktar meta l-istess socjeta' attrici kienet hija stess ipproponiet l-offerti taghha b'ittra datata 5 ta' Ottubru 2004 bla pregudizzju kif jidher minn Dok. "AM 8" a fol. 56 tal-process, linja li l-istess socjeta' attrici ma mxietx fuqha tant li saret il-kawza odjerna ghar-rexissjoni tal-kuntratt indikat mertu tal-kawza odjerna, u dan proprju ghalieq il-partijiet ma solvewx il-pendenzi ta' bejniethom u kienu biss fi stadju ta' trattattivi li ma hallew ebda ezitu.

Illi ghalhekk din il-Qorti tilqa' l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti li l-azzjoni attrici hija preskritta a bazi ta' l-**artikolu 1224 tal-Kap 16**, u b'hekk tichad it-talbiet attrici.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi **tilqa' l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti** datata 18 ta' Ottubru 2005 fejn ecceppew li l-azzjoni attrici hija preskritta a bazi ta' l-**artikolu 1224 tal-Kap 16**, u b'hekk tichad it-talbiet attrici.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----