MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-23 ta' Settembru, 2009

Appell Civili Numru. 45/2005/1

Albert Mizzi ghan-nom ta' Central Mediterranean Development Corporation Limited

v.

Anthony u Victoria mizzewgin Cauchi

Il-Qorti:
Preliminari

Dan hu appell interpost mis-socjeta` attrici minn sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-31 ta' Mejju 2007 li biha l-Qorti laqghet l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti dwar

preskrizzjoni u cahdet it-talbiet tas-socjeta` attrici, bl-ispejjez kontra taghha.

Is-socjeta` attrici kienet ipprezentat citazzjoni fejn ippremettiet hekk:

“Peress 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 erbgha 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.

“Peress 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”.

“Peress 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.”*

“Peress illi skond obbligazzjoni li tinsab fil-kuntratt originali l-konvenuti kellhom l-obbligu li *“the demised plot shall be used for private residential purposes only.”*

“Peress 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 judicial act intimating him to remedy the contravention.”*

“Peress illi l-konvenuti, mhumiex qeghdin juzaw din il-*plot* bhala residenza privata taghhom biss izda qeghdin juzawha ghal skopijiet kummercjali.

“Peress 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.

Ghalhekk is-socjeta` attrici talbet li l-konvenuti jghidu ghaliex 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 kellhom juzaw il-*plot* bhala residenza privata taghhom biss.

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

"3. Tordna r-rexizzjoni 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 l-iskop.

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

Il-konvenuti pprezentaw nota ta' l-eccezzjoniiet (fol. 23 tal-atti) fejn gie eccepiet li:-

"1. Preliminarjament illi t-talbiet kollha attrici huma nfondati *stante* illi l-konvenut Anthony Cauchi xtara l-proprjeta` in kwistjoni minghand is-socjeta` Carmel Vella Limited minghajr ebda kundizzjonijiet dwar kiri, u dan kif jidher mill-kuntratt rilevanti, liema kuntratt gie in fatt esebit 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 kienitx marbuta illi timponi l-kundizzjonijiet imsemmija mis-socjeta` attrici lill-eventwali xerrej, u dan kif jidher mill-istess kuntratt esebit mis-socjeta` attrici bhala Dok "M2");"

Il-konvenuti pprezentaw ukoll nota' ta' eccezzjonijiet ulterjuri (fol. 27) 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."

Decizjoni ta' l-ewwel Qorti.

Bis-sentenza tal-31 ta' Mejju 2007 imsemmija l-ewwel Qorti laqghet 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 cahdet it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici.

Il-Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha.

"**<u>II.</u> <u>KONSIDERAZZJONIJIET.</u>**

"Illi din is-sentenza hija limitata ghad-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, Mellieha soggetta ghal cens annwu u dan taht il-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali fl-atti tan-Nutar John Debono datat 14 ta' Dicembru 1984. L-attur *nomine* jirreferi ghall-kuntratt originali senjatament ghall-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 bhala residenza privata taghhom biss izda qeghdin juzawha ghal skopijiet kummercjali. B'hekk l-attur *nomine*, anki *in vista* ta' klawsola ohra 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* bhala residenza privata taghhom 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 ressqu, il-konvenuti ressqu 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 rrispondew 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 rcevew 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 estinguire…." (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 jiehdu 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 dakinhar

segwew diversi skambji ta’ korrispondenza 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’ rexissjoni 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 cioe` 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”* **Manual 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 Komarzynic 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’ittra 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’ Ottubnru 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) Gia` fis-sentenza fuq citata a ***Vol XXV pII 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 pI 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 effikacja interruttiva… …’ ***(Kollez Vol XXXVIII pIII 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 ghaliex il-

partijiet ma solvewx il-pendenzi ta' bejniethom u kienu biss fi stadju ta' trattativi 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."

Rikors ta' l-appell tas-socjeta` attrici.

Is-socjeta` attrici hassitha aggravata bis-sentenza surriferita tal-Qorti ta' l-ewwel istanza u interponiet appell minnha b'rikors prezentat fil-15 ta' Gunju 2007.

Is-socjeta` appellanti tikkontendi li l-ewwel Qorti ghamlet interpretazzjoni hazina ta' l-Artikolu 1224 tal-Kodici Civili partikolarment fir-rigward ta' meta jibda jiddekorri t-terminu preskrittiv. Tissottometti li skond l-Artikolu 2137 tal-Kap. 16 il-preskrizzjoni tibda tiddekorri gheluq hames snin minn dakinhar li l-azzjoni setghet titmexxa u skond l-appellanti dana t-terminu kien jibda mid-data ta' meta hi saret taf bil-ksur kontrattwali cioe` mill-15 ta' Dicembru 2003, u mhux minn meta kien hemm l-allegata inadempjenza. L-aggravju tas-socjeta` attrici hu bazat fuq il-principju li *actioni non natae non praescribitur* li jifisser li hi ma setghetx tuzufruwixxi minn azzjoni meta lanqas kienet a konoxxjenza tal-fatt li kien hemm vjolazzjoni kontrattwali. Ghalhekk il-kwistjoni mhiex wahda ta' nuqqas ta' gharfien tal-ligi. Hi tghid li malli saret taf bl-allegat ksur, mal-ewwel hadet passi.

Ghal dawn ir-ragunijiet is-socjeta` appellanti talbet ir-revoka tas-sentenza msemmija, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Risposta tal-konvenuti appellati.

Il-konvenuti appellati jikkontendu li s-sentenza appellata hija wahda gusta u li timmerita li tigi konfermata. Huma jghidu li l-appell huwa wiehed frivolu u vessatorju u sar biss biex itawlu l-proceduri. L-appellanti allegatament saru jafu bl-allegat ksur tlettax il-sena wara l-fatt, u dan

nonostante illi kollox sar fil-miftuh, bil-permessi tal-kiri u nonostante li l-konvenuti naqsu li jibghatu pjanta lis-socjeta` appellanti kif kienu obbligati li jaghmlu. Skond l-appellati l-preskrizzjoni tibda' minn meta s-socjeta` appellanti seta' kienet taf bil-ksur u mhux minn meta allegatament saret taf.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-ewwel Qorti laqghet l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni kwinkwennali u cahdet it-talbiet attrici.

Fl-eccezzjoni ulterjuri taghhom l-appellati kienu sostnew li c-citazzjoni hija preskritta *ai termini* ta' l-Artikolu 1224 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jimponi preskrizzjoni ta' hames snin ghal azzjoni ghal rexissjoni ta' kuntratt. Dan l-artikolu jipprovvdi li:

"F'kull kaz iehor mhux imsemmi fl-ahhar zewg artikoli qabel dan, il-jedd ta' l-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni gheluq hames snin <u>minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa</u>, bla ma jittiehed qies ta' l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd ghal din l-azzjoni, bla hsara ta' kull disposizzjoni ohra ta' dan il-Kodici". (Sottolinear ta' din il-Qorti)

Illi l-ewwel Qorti ddecidiet li l-preskrizzjoni eccepita kellha tibda tiddekorri mid-data ta' l-allegata inadempjenza u cioe` mid-data ta' meta sar il-bini mertu tal-kawza jigifieri 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 (u dana wkoll skond is-socjeta` attrici) sabiex josservaw dan skond id-disposizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali. Ghalhekk ghalkemm l-ewwel Qorti qalet li t-terminu kellu jibda' jiddekorri mid-data ta' l-allegata inadempjenza, fil-fatt it-terminu gie kalkulat minn meta s-socjeta` attrici setghet issir taf bl-allegat ksur u mhux minn meta effettivament hija qalet li saret taf b'dik inadempjenza.

Is-socjeta` attrici ma taqbilx ma' din il-konkluzzjoni billi baqghet issostni l-argument taghha li t-terminu ta' hames snin kellu jibda jiddekorri minn meta hija saret taf bl-allegata inadempjenza.

Inoltre quddiem din il-Qorti s-socjeta` attrici ressqet argument gdid, li ma kienx tressaq quddiem l-ewwel Qorti. Hi ghamlet referenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet, **Francis Agius v. Rosario Agius** deciza fl-10 ta' Ottubru 2003 liema sentenza rriferit ghall-kawza ohra tal-Qorti ta' l-Appell tat-**28 ta' Gunju 1957** fl-ismijiet **Spiteri v. Spiteri**. Is-socjeta` attrici targumenta li l-Artikolu 1224 u l-azzjoni ta' rexxissjoni li hemm ipprovvduta, japplika biss fejn il-kuntratt ikun nieqes minn xi wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex il-kuntratt ikun jiswa' jew li l-ligi tiddikjara espressament li huwa null, kif jipprovvdi l-Artikolu 1212[1] tal-Kap. 16 u mhux fejn ghandek inadempjenza kontrattwali bhal ma hu l-kaz prezenti.

Kwantu ghal din il-kontestazzjoni tas-socjeta` attrici, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-fatt li fil-kawza **Spiteri v. Spiteri,** dik l-Qorti kkombinat l-Artikolu 1212 ma' l-Artikolu 1224 tal-Kap. 16 u applikat preskrizzjoni ta' hames snin u mhux preskrizzjoni ta' sentejn skond l-Artikolu 1222, ma jfissirx li l-Artikolu 1224 japplika biss fil-kazi fejn hemm kondizzjoni nieqsa kif hemm ipprovvdut fl-Artikolu 1212, billi l-Artikolu 1224 japplika "f'kull kaz iehor" li mhux imsemmi fl-Artikolu 1222[2].

L-Artikoli 1222 u 1223 jitkellmu dwar preskrizzjoni ta' azzjoni minhabba vjolenza, zball eccetera u minn meta jibda jiddekorri z-zmien tal-preskrizzjoni ghal dik l-azzjoni.

[1] **1212.** Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa, jew li l-ligi tiddikjara espressament li hu null, hu suggett ghar-rexxissjoni.

[2] **1222.** (1) Meta l-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, zball, eghmil doluz, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni eghluq sentejn.
(2) Dan ighodd ukoll ghar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet minghajr kawza, jew maghmulin fuq kawza falza.

1223. (1) Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jghodd biss, fil-kaz ta' vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispicca, u, fil-kaz ta' zball, ta' eghmil doluz, jew ta' kawza falza, minn dak in-nhar li jinkixef id-difett.
(2) Fil-kaz ta' obbligazzjoni minghajr kawza, iz-zmien jibda jghodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

L-Artikolu 1224 irid jinqara wkoll fid-dawl ta' l-Artikolu 1222 u 1223 billi l-ligi taghmel distinzjoni bejn ksur ta' kundizzjoni bi frodi jew difett mohbi eccetera u li t-terminu jibda jiddekorri "minn meta jinkixef id-difett" jew "minn dakinhar li l-vjolenza tispicca", u l-kazijiet l-ohra kollha fejn, skond l-Artikolu 1224, iz-zmien jibda jiddekorri "minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa". Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.
Kwantu ghall-aggravju principali tas-socjeta` attrici, li fil-fatt hu l-istess wiehed li kien tressaq quddiem l-ewwel Qorti, il-ligi nnifisha tistabilixxi ż-żmien minn mindu jibda' jgħaddi u fih jagħlaq xi perjodu preskrittiv. Skond l-Artikolu 2137 tal-Kap. 16 il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda' minn dakinhar li l-azzjoni setghet tigi ezercitata li hu proprju dak li jinghad fl-Artikolu 1224 fejn isemmi li "f'kull kaz iehor" il-jedd ta' l-azzjoni ta' rexxizzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni gheluq hames snin <u>minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa.</u>

Skond il-gurisprudenza nostrana, l-impossibbilita` li wiehed jagixxi trid tkun impossibbilita` indipendenti mill-volonta` tieghu, dovuta ghal kawza estranea, li huwa ma setax jirrimovi (ara **Attard v. Fenech App 15.2.1965 Vol XL1X p1 p500).** Gie stabilit ukoll li, ghall-finijiet ta' l-Artikolu 2137, iz-zmien li fih l-azzjoni ghandha tinbeda tiddependi minn cirkostanzi oggettivi u mhux minn x'jahseb l-imgarrab, u li n-nuqqas ta' gharfien tal-ligi m'huwiex raguni tajba biex jinghad li l-azzjoni ma setghetx issir qabel (**Delia v. Testaferrata Abela Prim Awla 25.4.1964 Kollez. Vol. XLVIII.ii.959**).

Il-kwistjoni f'dan il-każ hi minn meta kellu jibda jiddekorri ż-żmien preskrittiv, jekk hux mid-data ta' l-allegata inadempjenza cioe` s-sena 1990 jew mid-data li fiha l-appellanti saru jaf b'dina l-allegata inadempjenza.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, u skond il-ligi u l-gurisprudenza fuq riportata, it-terminu preskrittiv ghandu jibda' jiddekorri minn dakinhar li l-azzjoni setghet titmexxa, u cioe` minn dakinhar li s-socjeta` attrici **setghet** tkun taf bl-inadempjenza. Hekk per ezempju fil-kaz **Stivala v. Colombo deciza mill-Prim Awla Civili fid-9 ta' Jannar**

1953, li ghaliha s-socjeta` appellanti ghamlet referenza, il-Qorti kienet qalet li t-terminu kellu jibda' ghaddej "*minn dakinhar li l-attur seta' jkun jaf bin-nuqqas u jagixxi kontra l-konvenut*".

Fil-kaz in dezamina l-post inbena qabel in 1990, u diga` kellu l-permessi tal-Hotels & Catering Establishments Board mis-27 ta' Lulju 1989 (ara dok. VC1 a fol. 33). Is-socjeta` attrici gja` minn dak iz-zmien seta' kienet tkun taf li l-konvenuti kienu bi hsiebhom, jew kienu diga` attwalment, qed jikru parti mill-post bil-konsegwenza li kienu qed jiksru, skond is-socjeta` appellanti, il-kondizzjoni kuntrattwali. Huma ma kellhomx ghalfejn jidhlu fid-dar tal-konvenuti biex jikkostataw li kien hemm dana l-permess u ma kellhomx ghalfejn jistennew sa l-2003 biex jikkonfermaw dana mad-Dipartment. Il-konvenuti xehdu li kienu anke johorgu *Vat receipts* ghall-dawn il-kirjiet.

Ghalkemm il-konvenuti bnew il-villa qabel in-1990 u kienu marbutin bil-kuntratt li jghaddu pjanta tal-post lis-socjeta` attrici, din tammetti li hija qatt ma rceviet il-pjanta minghand il-konvenuti u nonostante dan l-ksur tal-kondizzjoni kuntrattwali huma baqghu ma hadux passi biex jivverifikaw jekk il-villa nbnietx skond il-kondizzjonijiet kuntrattwali, hlief fl-2003, u hallew tlettax il-sena jghaddu minn dan il-ksur.

Il-fatt li s-socjeta` attrici tghid li hi ghandha hafna villel f'Santa Maria Estate mhiex skuza ghaliex hija damet daqshekk biex tinduna bl-allegat ksur mill-konvenuti u tiehu l-passi rimedjali. Is-socjeta` attrici setghet facilment taghmel il-verifiki taghha kemm billi taccedi fuq il-post kif ukoll billi tivverifika mad-dipartiment tal-Hotels & Catering Establishments Board dwar permessi. Dawn il-verifiki ma kienx hemm bzonn li jiehdu tlettax il-sena. Is-socjeta` attrici kienet taf gja` minn 1990 li l-konvenuti kienu qed jiksru palesement il-kundizzjonijiet kuntrattwali meta dawn ma kienux baghtu l-pjanta tal-post dwar kif inbena, izda nonostante dan, baqghet inattiva.

Is-socjeta` attrici ghamlet referenza ghas-sentenza **Mizzi v. Vella deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta'**

Ottubru 2006 fejn, skond l-istess socjeta` appellanti, dik il-Qorti abbraccjat it-tezi taghha. Din il-Qorti tirrileva li l-fatti f'dak il-kaz mhux necessarjament huma l-istess bhal f'dan il-kaz li din il-Qorti ghandha quddiemha issa. Inoltre, meta tigi eccepita l-preskrizzjoni, kif qalet tajjeb is-socjeta` appellanti fl-appell taghha, il-Qorti ghandha tqis ic-cirkostanzi partikolari ta' kull kaz li jkollha quddiema. Fil-kaz in dezamina jirrizulta li s-socjeta` attrici setghet kienet taf bil-ksur tal-kondizzjonijiet kuntrattwali gia` minn 1990 meta l-konvenuti bnew il-post taghhom u ma baghtux il-pjanti kif kellhom jaghmlu skond il-kuntratt.

Ghalhekk hija l-fehma ta' din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, li l-eccezzjoni ulterjuri ghandha tigi milqugha.

Decide

Ghal dawn il-motivi, a bazi wkoll ta' dak li jinghad f'din is-sentenza, tiddeciedi billi tichad l-appell tas-socjeta` appellanti, u ghalhekk tikkonferma s-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` appellanti.

< Sentenza Finali >

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