MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2010

Citazzjoni Numru. 67/2010

Joseph Vella
I.D. 329254M

kontra

John Farrugia
I.D. 683755M

Il-Qorti -

Rat ir-rikors mahluf presentat fil-25 ta' Jannar 2010 li jaqra hekk –

1. Illi l-kontendenti ffirmaw skrittura privata fis-26 ta' Lulju 2004 fejn gie dikjarat illi l-konvenut kien qieghed jassenja u jittrasferixxi lill-attur d-drittijiet kollha tieghu li l-konvenut kellu vis-a-vis certu Marisa Spiteri in konnessjoni mal-fond 88, Tigne` Street, Sliema (DOK A).

2. Illi l-konvenut kien gharraf lill-attur illi bis-sahha ta' l-istess skrittura kien qieghed jassenja lill-attur it-titolu li kellu fuq il-fond in kwistjoni liema titolu kien assenjatulu certu Marisa Spiteri.

3. Illi in konsiderazzjoni ta' talli assenjazzjoni l-attur hallas lill-konvenut is-somma ta' Lm 25,500, illum ekwivalenti ghal €59,399.

4. Illi sussegwentement irrizulta illi l-konvenut ma kellu l-ebda dritt x'jassenja fuq il-fond 88, Tigne` Street, Sliema, stante li effettivament huwa ma kienx gie assenjat l-ebda titolu minn Marisa Spiteri. In effetti l-attur eventwalment sar jaf illi s-sidien ta' l-imsemmi fond kienu inizzjaw proceduri ta' zgumbrament fil-konfront ta' Marisa Spiteri fil-Bord li Jirregola l-Kera u addirittura l-lokazzjoni li kienet tgawdi l-istess Marisa Spiteri fuq il-fond in kwistjoni kien gie tterminat b'sentenza ta' l-istess Bord. L-attur sar jaf b'dawn il-proceduri biss wara li dawn gew decizi.

5. Illi ghalhekk il-ftehim in kwistjoni huwa afflitt minn vizzji tal-kunsens u in effetti jirrizulta manifestament li kien hemm zball dwar il-fatt kif ukoll fl-artikolu 976 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll eghmil doluz konsistenti f' qerq kif kontemplat fl-artikolu 981 tal-istess kapitolu.

6. Illi ghalhekk l-attur hallas is-somma ta' €59,399 lill-konvenut ghalxejn.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha –

1. Tordna r-rexxissjoni ta' l-iskrittura ffirmata bejn il-kontendenti fis-26 ta' Lulju 2004 a bazi ta' l-artiklu 976 u tal-artiklu 981 tal-Kap.16 u konsegwentement;

2. Tikkundanna lill-konvenmut jirrifondi lill-attur is-somma ta' imhallas ta' tmenin elf hames mija u hamsa u ghoxrin Euro (€81,525).

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru u l-imghax mis-26 ta' Lulju 2004 u l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-attur u l-lista tad-dokumenti esebiti minnu.

Rat ir-risposta mahlufa presentata fil-5 ta' Frar 2010 li taqra hekk –

1. Illi preliminarjament l-azzjoni attrici hija preskritta u dan a tenur tal-provvedimenti ta' l-artikolu 1222 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici hija daqstant iehor infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent u dan stante illi –

a) Ir-rikorrent lanqas biss qatt ma interpella lill-esponent fuq tali lanjanza, lanqas meta l-istess esponenti kellu jiehu proceduri gudizzjarji kontra l-istess rikorrent sabiex dan jhallas il-bilanci dovuti minnu lill-esponenti skond l-iskrittura annessa bhala DOK A mar-rikors promotur ;

b) Illi l-ftehim li sar f'Lulju 2004 (DOK A) sar fuq talba ta' l-istess rikorrent, in buona fede u in piena osservanza ta' l-elementi kollha mehtiega da parti ta' l-esponent in relazzjoni ta' l-istess ftehim, u ma jezisti l-ebda vizzju fil-kunsens jew zball dwar il-fatt jew eghmil doluz ;

c) Illi l-ftehim ta' Lulju 2004 kien rizultat ta' ftehim precedenti li sar bejn l-esponent u Ray u Marisa Spiteri ta' l-14 ta' April 2003 (hawn anness u mmarkat bhala DOK IJS1) u kien l-istess rikorrent illi talab lill-esponent sabiex l-esponent ihassar kull ftehim kuntrattwali li kellu mal-konjugi Spiteri u li kull dritt li l-istess esponent kellu favur tieghu jghaddi ghand l-istess rikorrent ;

d) Illi sa dak iz-zmien illi sar l-ftehim ta' Lulju 2004 (DOK A) il-hanut 88, Tigne` Street, Sliema, kien jopera, u

dan johrog palezament car mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Jannar 2008.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost it-talbietr tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrent.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenut u l-lista tad-dokumenti esebiti minnu.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Marzu 2010 fejn din il-Qorti pprovdiet li qabel jigi trattat il-mertu, tigi trattata u deciza l-ewwel eccezzjoni u cioe` dik tal-preskrizzjoni.

Qieset il-provi li tressqu dwar din l-eccezzjoni.

Rat in-nota ta' sottomssjonijiet tal-attur u kkunsidrat is-sottomissjonijiet bil-fomm tal-konvenut.

Rat l-atti tal-kawza.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-15 ta' Gunju 2010 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni fuq riferita.

Ikkunsidrat -

<u>L-Art. 1222(1) tal-Kap.16</u> jaqra hekk **–**

*Meta l-ligi f'xi kaz partikolari ma tistabbilixxix zmien aqsar, l-azzjoni ghar-rexxissjoni minhabba vjolenza, **<u>zball, eghmil doluz</u>**, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni **<u>eghluq sentejn</u>**.*

Relatat ma' din id-disposizzjoni, hemm l-**<u>Art.1223(1) tal-Kap.16</u>** li jaqra hekk –

*Iz-zmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jghodd **<u>biss</u>** fil-kaz ta' vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispicca, u fil-kaz ta' **<u>zball</u>**, ta' **<u>eghmil doluz</u>**, jew ta' kawza falza, **<u>minn dak in-nhar li jinkixef id-difett</u>**.*

Applikati dawn id-disposizzjonijiet ghall-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid li sabiex l-azzjoni attrici ma taqax bil-preskrizzjoni, irid jirrizulta li l-attur kixef id-difett fil-25 ta' Jannar 2008 inkella wara dik id-data. Izda jekk jirrizulta li huwa sar jaf qabel il-25 ta' Jannar 2008, allura l-azzjoni tieghu taqa` bil-preskrizzjoni tas-sentejn.

Iz-zmien ta' sentejn huwa terminu ta' preskrizzjoni mhux ta` dekadenza u ghalhekk jista` jigi interrott (Prim'Awla tal-Qorti Civili – "**Tabone vs Tabone et**" – 28 ta' Novembru 1957 – Kollez. XLI.II.1173). Fil-kaz tal-lum, ma tirrizultax interruzzjoni tal-preskrizzjoni qabel il-presentata tar-rikors guramentat.

Il-provi mehtiega biex issostnu l-preskrizzjoni jinkombu fuq min jeccepixxi l-istess preskrizzjoni u cioe` il-konvenut fil-kawza tal-lum. (Qorti tal-Appell – "**Zammit vs Cappello et**" – 19 ta' Novembru 1962 – Kollez. XLVI.I.372).

Ikkunsidrat –

Fil-qosor, il-provi kienu dawn :

Skond l-attur, huwa sar jaf li l-kirja tal-fond de quo kienet giet terminata b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Sar jaf b'dan wara li kienet deciza l-kawza.

Mis-sentenza in kwistjoni esebita bhala DOK B a fol 5 et seq, jirrizulta li kienet deciza fis-16 ta' Jannar 2008. Bejn meta kienet deciza l-kawza sad-data tal-presentata tar-rikors mahluf, ghaddew disat ijiem.

L-Avukat Edward Debono (fol 27 et seq) xehed li huwa kien qed jidher ghar-rikorrenti f`dik il-kawza. Din ghaddiet in gudikat fis-16 ta' Jannar 2008 peress li minnha ma kienx hemm appell. Kienet kawza ta' zgumbrament mill-fond 88, Tigne` Street, Sliema, fuq il-kawzali tan-*non uso* ghaliex l-inkwilini kienu qed ihallu l-post maghluq. Meta l-kawza kienet ghaddejja, huwa kien iltaqa` l-Qorti mal-attur odjern li avzah li kien qed immexxi l-hanut in kwistjoni hu. Ix-xhud wiegeb lill-attur li s-sidien ma kienux tawh l-ebda

rikonoxximent bhala inkwilin. L-attur ma talabx rikonoxximent formali ghaliex skond l-attur kien qed imexxi l-hanut ghan-nom tal-inkwilini. Tul il-kawza, l-inkwilini kienu jiddepositaw il-kera l-Qorti billi s-sidien ma kienux qed jaccettaw il-kera. In segwitu, l-attur talab li jigi rikonoxxjut bhala inkwilin u tfassal abbozz ta' skrittura ta' kera. Pero' baqa` ma ntlahaq l-ebda ftehim mal-attur. Intant wara li saret il-kawza, u l-inkwilini kienu notifikati biha, il-hanut rega` ntefah u beda jigi operat mill-attur. Ix-xhud jistqarr testwalment hekk (fol 29) – ***U zgur li kien jaf bil-kawza, kien jaf li qieghda pendenti l-kawza***. It-terminu ghall-izgumbrament skond is-sentenza kien ta' tletin (30) jum. Billi l-inkwilini ma zgumbrawx fit-terminu, sar mandat ta' zgumbrament li kien notifikat f'idejn impjegata tal-attur. In kontroezami, ix-xhud rega` kkonferma li (fol 30) - … ***naf li wara li nbdiet dil-kawza Joseph Vella flimkien ma' Ray Spiteri*** *gew fittxuni fejn spjegajt jien u qaluli li issa sort of l-affarijiet jitbiddlu u se jkun hemm fil-hanut, ghamilna abbozz ta' ftehim li qatt ma hie konkjuz.*

<u>L-attur</u> xehed l-iskrittura mal-konvenut kienet iffirmata fis-26 ta' Lulju 2004. Wara dakinhar beda jopera l-hanut in kwistjoni ghalkemm il-kera baqghet issejjah lill-konjugi Spiteri. Wara xi zmien, l-attur ried li jkun hu rikonoxxjut bhala inkwilin u kellem lill-Avukat Edward Debono. Ghal habta ta' Awissu 2004, dan hejja skrittura privata (DOK JV1 - fol 52) li baqghet abbozz ghax qatt ma kienet iffirmata. Sa dak iz-zmien ma kienx jaf li hemm kawza pendenti bejn is-sidien u l-inkwilini tal-fond in kwistjoni. Mistoqsi jekk qattx kellem lill-Avukat Debono dwar il-kawza, l-attur wiegeb - ***Kieku tkellimna Dr Edward Debono ma kienx jaghmel dak il-kuntratt biex jirrikonoxxini lili !*** Skond l-attur, huwa sar jaf bil-kawza kif ircieva l-mandat ta' zgumbrament mill-hanut. U kompla jghid - ***kieku kien hemm kawza jiena qatt ma kont ha naghti hamsa u ghoxrin elf Lira lil Mr Farrugia.*** Meta kellem lill-Avukat Debono fil-kuritur tal-Qorti kien sabiex jirrikonoxxi lilu bhala inkwilin minflok Spiteri. Mistoqsi jekk jafx xi Avukat Muscat Azzopardi li skond id-domanda kien qed jiehu parir minghandu, ix-xhud l-ewwel wiegeb - ***Jista' jkun li nsejt imma ma jidhirlix ta, ma rridx nahlef***

hazin imbaghad wiegeb li ma kienx jaf lill-Avukat Muscat Azzopardi. Mistoqsi, din id-darba, bl-aggunta ta' dettall u cioe` li meta kellem lill-Avukat Debono fil-kurtitur tal-Qorti x-xhud kellu mieghu lill-Avukat Muscat Azzopardi,, ix-xhud wiegeb - ***Ma niftakarx, jekk qed jghid hekk jista' jkun imma ma niftakarx, ma rridx nahlef hazin****.* Inkalzat aktar fil-kontroesami, ghad-domanda jekk kellimx lill-Avukat Debono dwar il-kawza in kwistjoni, ix-xhud wiegeb - ***Ma niftakarx, jien niftakar li mort l-ufficcju ta' Dr Edward imbaghad.*** Ghal domanda ohra wara dwar jekk kellimx lill-Avukat Debono dwar l-istess kawza, ix-xhud wiegeb – ***Ma jidhirlix*****.** Skond ix-xhud, kemm dam Spiteri bhala inkwilin u kemm opera l-hanut hu, il-hanut baqa` jopera normali sakemm hu gie zgumbrat. Meta hu ha l-hanut minghand il-konvenut, il-hanut kien miftuh u hekk kien meta saret il-kawza. Skond ix-xhud, is-sidien baqghu jiehdu l-kera normalment minghand Marisa Spiteri. Infatti anke ra r-ricevuti. Mistoqsi dwar DOK JF1 esebit mill-konvenut, ix-xhud stqarr li ma jafx bih. F'dan id-dokument, jinghad *inter alia* li s-sidien ma kienux qed jaccettaw il-kera u li ghalhekk il-kera kienet qed tigi depositata fil-Qorti. Id-dokument kien nota prezentata mill-konjugi Spiteri fil-kawza in kwistjoni u li ghalihom kien qed jidher l-Avukat Adrian Muscat Azzopardi. Mistoqsi aktar dwar il-hlas tal-kera, ix-xhud wiegeb - ***Iva jista' jkun. Imma l-kera mhux xorta qed tithallas il-Qorti jew mhux Qorti ? Ma nafx.*** U kompla li jista` jkun jew jahseb li kien jaf li l-kera kienet qed tithalla l-Qorti pero` ma kienx jaf li kien hemm kawzi. Ix-xhud kien mistoqsi hekk din id-darba mill-Qorti - ... *imma ahna qeghdin nghidu jiena ghandi post u l-post in kwistjoni l-kera tieghu qed tigi depozitata l-Qorti, allura jien ma nsaqsix isma' din ghalfejn qed tigi depozitata l-Qorti ?* Ix-xhud wiegeb hekk - ***Meta jiena kellimt lil Dr Edward Debono u Dr Edward Debono tani skrittura li jista' jdur fuqi. Iktar minn Dr Edward Debono hadd ma jista' jtini parir.***

Ikkunsidrat -

<u>Fis-sottomissjonijiet tieghu, il-konvenut</u> osserva li mis-sentenza tal-kawza in kwistjoni rrizulta li l-fond de quo kien ilu maghluq mit-23 ta' Awissu 2004. Bhala fatt dan

jikkontrasta ma` dak li xehed l-attur. Ukoll kontra dak li sostna l-attur, hemm ix-xhieda cara u disinteressata tal-Avukat Edward Debono fis-sens li waqt li kienet pendenti l-kawza u allura qabel is-16 ta' Jannar 2008 l-attur kien kellmu sabiex jasal fi ftehim mas-sidien. Kienu kwazi waslu izda ftehim baqa` ma kienx konkjuz ghaliex l-attur ried li l-inkwilin tkun kumpannija mhux hu personalment. Il-kuntratt li ghamel mal-konvenut kien jipprecedi z-zmien meta l-fond thalla maghluq. Tant l-attur kien jaf bil-kawza li avvicina lill-Avukat Debono sabiex jilhaq ftehim. Il-konvenut ma jista` qatt jigi addebitat b`xi nuqqas meta l-ftehim mal-attur sar qabel ma saret il-kawza kontra l-inkwilini li min-naha taghhom urew disinteress totali f'dawk il-proceduri tant la dehru u lanqas ressqu provi. Il-konvenut kompla jirrileva li l-attur kien jaf li l-kera kienet qed tigi depositata l-Qorti. Irrizulta li l-unika kawza li kellu mas-sidien kienet propju l-kawza in kwistjoni.

<u>Fl-osservazzjonijiet tieghu</u>, l-attur irrileva li fil-kaz tal-lum il-preskrizzjoni ta' sentejn ma tiskattax mid-data tal-ftehim ta' bejn il-kontendenti izda mid-data li fiha *sar jaf bil-qerq.* Kompla jsostni li meta l-Qorti ma tkunx tista` tasal biex tghid liema hija d-data li fiha ghandha tiskatta l-preskrizzjoni, allura ghandha tichad l-eccezzjoni – dan in linea mal-pincipju li r-regoli tal-preskrizzjoni ghandhom jinghataw tifsira ristretta u ma jistghux jitwessghu b'analogija jew implikazzjoni. L-attur sar jaf bil-kawza li s-sidien kienu ghamlu kontra l-inkwilini meta kien rinfaccjat bl-ezekuzzjoni tal-mandat ta' zgumbrament u allura <u>certament</u> *entro* is-sentejn tal-preskrizzjoni. L-attur min-naha wahda jiskarta bhala rrilevanti x-xhieda tal-Avukat Edward Debono u min-naha l-ohra jistieden lil din il-Qorti sabiex tittrattaha b'kawtela ghaliex il-mara tal-Avukat Debono kienet ko-propjetarja tal-fond in kwistjoni. L-attur issottolinea l-fatt li l-qies li ghandu tuza l-Qorti huwa dak oggettiv u kompla jfisser il-hsieb tieghu hekk – *Ghalhekk ix-xhieda ta' Dr. Debono se mai (ghalkemm illi l-esponent jinnega li gara hekk) tindika biss illi l-attur seta` sar jaf illi kien hemm kontestazzjoni da parti tas-sid tal-projeta` dwar it-titolu li kellha l-predecessur tal-konvenut. Pero` din ma tistax titqies bhala cirkostanza oggettiva.* Skond l-attur, huwa xehed b'mod genwin u kredibbli u dak li xehed

ghandu jinghata affidament. Dwar id-depoziti tal-kera fil-Qorti, l-attur jaghmel din l-osservazzjoni – *Huwa kien joqghod fuq dak li kienu jghidulu Raymond u Marisa Sspiteri li kienu jghidulu li ma kienx hemm problemi. Kien jaf ukoll illi l-kera kienet ilha minn snin qabel tigi depositata l-Qorti u ghalhekk ma setax jobsor li kien hemm kawza pendenti.* L-attur ikompli jghid hekk – *L-esponent xehed illi huwa tant ma kienx jaf illi kien hemm xi problema dwar il-fond illi kien ittratena dwar dan l-abbozz u fil-fatt ma kienx lahaq gie ffirmat. Pero` naturalment dejjem kellu mohhu mistrieh illi s-sidien kien konxji bl-assenjazzjoni li kienet saret.* Jaghmel ukoll din is-sottomissjoni – *Li kieku l-esponent kien jaf illi kien hemm problema bejn Spiteri u s-sidien kien ifittex jasal fi ftehim mas-sidien mill-aktar fis sabiex jirregolarizza l-posizzjoni tieghu u kieku ma kienx jaqbad u jhallas dawk il-flus kollha lill-konvenut.*

Ikkunsidrat -

Din il-Qorti tibda biex tghid li ghal dak li huwa apprezzament tal-provi (kemm jekk l-oneru tal-prova jkun jispetta lill-attur inkella lill-konvenut <u>bhal fil-kaz tal-lum</u> ghax hawn si tratta ta' preskrizzjoni) mhuwiex jekk il-gudikant assolutament jemminix dak li jkun gie spjegat lilu, izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosmili fic-cirkostanzi svarjati tal-hajja (<u>**"Borg vs Bartolo"**</u> – Appell Inferjuri – 25 ta' Gunju 1980). Il-grad ta' prova rikjest fil-kamp civili huwa dak li bizzejjed li jkun inissel certezza morali f'mohh il-gudikant li tkun indotta minn preponderanza ta' provi meqjusa fuq bilanc ta'probabilitajiet (<u>**"Caruana vs Laurenti"**</u> – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 8 ta' April 1994 ; **"Borg vs Manager ta' <u>l-Intrapriza tal-Halib"</u>** – Prim'Awla tal-Qorti Civili – 17 ta' Lulju 1981; <u>**"Vassallo vs Pace"**</u> – Vol.LXX.II.144 u <u>**"Zammit vs**</u> <u>**Petrococchino"**</u> – Appell Kummercjali – 25 ta' Frar 1952).

Fil-kaz tal-lum, il-pern tal-kwistjoni huwa jekk irrizultax, <u>verosimilment u fuq bilanc ta' probabilitajiet</u>, li l-attur sar jaf bil-kawza tentata mis-sidien kontra l-inkwilini tal-fond de quo <u>biss</u> meta kien notifikat bil-mandat ta'

zgumbrament tas-sidien (u allura wara li kienet deciza l-kawza) billi huwa kien qed jopera l-hanut minflok l-inkwilini.

Il-konvenut jibbaza t-tesi tal-preskrizzjoni tas-sentejn <u>principalment</u> fuq ix-xhieda tal-Avukat Edward Debono li skond il-konvenut huwa xhud indipendenti u allura ghandu jinghata affidament. Min-naha tieghu, l-attur jistieden lil din il-Qorti sabiex tiskarta ghal kollox ix-xhieda tal-Avukat Edward Debono ghax skond l-attur ix-xhieda tieghu mhijiex attendibbli ghax mhux biss kien l-avukat tas-sidien izda kellu wkoll konflitt ta' interess ghax il-mara tieghu tigi t-tifla tas-sid.

Din il-Qorti tghid li veru li mill-provi fil-fatt irrizulta li l-Avukat Debono kien id-difensur tas-sidien u r-ragel tat-tifla tas-sid izda b`daqshekk l-Avukat Debono ma sarx xhud *biased* kontra l-attur. Anzi din il-Qorti tghid li rrizulta l-maqlub. Ghax l-Avukat Debono ma kellux aktar interess fil-kwistjoni ladarba is-sidien kienu rriprendew il-pussess tal-fond in kwistjoni u sahansitra kienu krewh lil terzi. Mela jinghad kemm jinghad, l-Avukat Debono ma kellu l-ebda interess "igharraq" lill-attur. Dan apparti l-konsiderazzjoni li allegazzjoni ta' *bias* trid tigi pruvata minn min iressaqha u fil-kaz tal-lum dan ma sarx.

Dan premess, din il-Qorti tghid li jekk il-konvenut se jistrieh <u>biss</u> fuq ix-xhieda tal-Avukat Debono bhala l-prova regina tal-fondatezza tal-eccezzjoni, allura dan mhux il-kaz.

Din il-Qorti fliet bir-reqqa x-xhieda tal-Avukat Debono. Meqjusa dik ix-xhieda fl-assjem taghha, wiehed isib li meta l-Avukat Debono jistqarr - <u>*u zgur li kien jaf bil-kawza, kien jaf li qieghda pendenti l-kawza*</u> b'riferenza ghall-attur, fil-fatt huwa ghamel affermazzjoni affrettata li abbazi ta' dak li xehed hija kontradetta mill-fattur taz-zmien.

Din il-Qorti tfisser ruhha hekk. Irrizulta li l-kuntratt bejn il-kontendenti sar fis-<u>26 ta' Lulju 2004</u>. L-abbozz ta' skrittura fejn *inter alia* kien se jinghata rikonoxximent bhala inkwilin mis-sidien u li rrizulta li thejjiet mill-Avukat

Debono ggib id-data ta' <u>Awissu 2004</u> (ara DOK JV1 a fol 52). Mela allura kien biss ftit zmien wara l-kuntratt bejn il-kontendenti li l-attur avvicina lill-Avukat Debono ghal rikonoxximent. Meta tgharbel ix-xhieda tal-Avukat Debono tiehu l-impressjoni li dan il-kuntatt sar zmien wara pero` mhux hekk kien il-kaz. U l-konferma ta` dan tirrizulta mid-DOK B a fol 5 u cioe` is-sentenza tas-16 ta' Jannar 2008 fejn jirrizulta li n-numru ta` dik il-kawza kien <u>26/2005</u> li jfisser li l-kawza kienet upprezentata fl-2005 u allura <u>wara</u> li kien diga` thejja l-abbozz.

Mela l-affermazzjoni tal-Avukat Debono li meta l-attur kellmu dwar rikonoxximent, il-kawza kienet diga` saret hija kontradetta mid-dati. L-Avukat Debono fix-xhieda tieghu in kontroezami jerga` jaghmel riferenza ghall-kawza din id-darba meta kellmuh il-Qorti l-attur u Ray Spiteri. L-Avukat Debono jghid li l-kawza kienet pendenti. Pero` anke hawn il-kwistjoni ma ticcarax ruhha ghaliex terga` ssir riferenza ghall-abbozz tal-ftehim li rrizulta li kien ilu redatt filwaqt li l-Avukat Debono jaghti l-impressjoni li l-abbozz sar bhala konsegwenza li kienet diga` saret il-kawza. Fil-fatt mhux hekk irrizulta.

Mix-xhieda tal-Avukat Debono hargu zewg fatti ohra : fl-ewwel lok li l-kawza ghall-izgumbrament saret ghaliex il-fond de quo kien qed jithalla maghluq, u fit-tieni lok li l-kera kienet qed tigi depozitata l-Qorti ghaliex is-sidien ma accettawx il-kera.

Huwa f'dan l-aspett fejn trid titqies l-attendibilita` tal-versjoni tal-attur dejjem fil-kuntest tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

L-attur xehed li wara l-kuntratt tal-2004 mal-konvenut, beda jmexxi l-hanut hu, u baqa` hekk miftuh sa ma kien zgumbrat fl-2008. Dak mistqarr mill-attur huwa kontradett fl-ewwel lok mhux daqstant b'dak li xehed l-Avukat Debono izda minn dak li rrizulta lill-Bord li Jirregola l-Kera li fis-sentenza tieghu tas-16 ta' Jannar 2008 ordna l-izgumbrament mill-hanut ghaliex kien qed jinzamm maghluq u allura ddikjarat in-*non uso,* u fit-tieni lok min-nota DOK JF1 a fol 62 presentata fil-kawza in kwistjoni u

datata 19 ta' Lulju 2005 fejn l-inkwilini jaccettaw li l-hanut kien maghluq minhabba xogholijiet u li kif appena kienu se jlestu dawk ix-xogholijiet kienu se jergghu jifthu. Din il-Qorti zzid tghid ghax hekk irrizulta li f'dik il-kawza l-inkwilini (mhux l-attur) kienu l-kontraditturi tieghu. Dawn urew disinteress totali fil-kawza tant li waslu biex tilfu l-kawza bla ma taw lill-attur l-opportunita` li jixhed. Din il-Qorti tasal biex tghid li kieku l-attur kien jaf tassew bil-kawza kien ikollu kull interess li jinsisti li jixhed.

Dwar il-hlas tal-kera, l-attur kien ambigwu. L-ewwel ighid li l-inkwilini baqghu jhallsu l-kera lis-sidien. Imbaghad aktar tard jistqarr li kien jaf li l-kera kienet qed tigi depozitata l-Qorti. Mela allura mhux talli li l-kera ma kenitx qed tithallas lis-sidien izda tant kienet qed tkun rifjutata li l-inkwilini ddepozitaw l-kera fil-Qorti. L-attur jipprova jiggustifika din l-ambigwita` billi jghid li huwa ra r-ricevuti li allura jfisser li kienu r-ricevuti tad-depoziti fil-Qorti.

Huma propju fuq dan il-punt li l-Qorti tghid li ddur il-kwistjoni ghall-fini tal-fondatezza tal-eccezzjoni.

Il-konvenut sahaq fuq il-fatt li mhux verosimili li ghal snin shah isiru depoziti fil-Qorti mill-inkwilini ghaliex is-sidien kienu qed jirrifjutaw il-kera, l-attur ikun jaf li qed isiru dawk id-depoziti, u mank jistaqsi lill-inkwilini ghala kien qed jigri hekk, u dan meta kien hallas tant flus lill-konvenut ghac-cessjoni tad-drittijiet li kellu fil-fond in kwistjoni. Ma' din l-osservazzjoni tal-konvenut, din il-Qorti zzid ohra taghha : imhabbat tista` tkun u allura ma tistaqsix ; traskurat tista` tkun ukoll u forsi tibqa` ma tistaqsix ; imma li tibqa` ghaddej bhal donnu *on a tight rope* u qisu ma gara xejn huwa wisq biex jigi accettat bhala komportament minn awl id-dinja.

Ghall-osservazzjoni tal-konvenut, l-attur wiegeb billi qal li ghad li kien jaf li qed isiru d-depoziti fil-Qorti kontra s-sidien huwa ma ndagax mal-inkwilini jekk kellhomx xi kawza mas-sidien anzi baqa` jinsisti li l-ewwel darba li sar jaf bil-kawza meta kien rinfaccjat bil-mandat ta' zgumbrament tas-sidien.

Abbazi tax-xhieda tal-Avukat Debono, wiehed ma jasalx sabiex jikkonkludi li l-attur ghamel kuntatt mieghu sabiex is-sidien jaccettawh bhala l-inkwilin propju ghaliex kien jaf bil-kawza li s-sidien ghamlu kontra l-inkwilini.

Fis-sottomissjonijiet tieghu bil-miktub, fir-rigward tad-depoziti tal-kera fil-Qorti, l-attur ighid hekk – *Huwa kien joqghod fuq dak li kienu jghidulu Raymond u Marisa Spiteri li kienu jghidulu li ma kienx hemm problemi. Kien jaf ukoll illi l-kera kienet ilha minn snin qabel tigi depositata l-Qorti u ghalhekk ma setax jobsor li kien hemm kawza pendenti.* L-attur ikompli jghid hekk – *L-esponent xehed illi huwa tant ma kienx jaf illi kien hemm xi problema dwar il-fond illi kien ittratena dwar dan l-abbozz u fil-fatt ma kienx lahaq gie ffirmat. Pero` naturalment dejjem kellu mohhu mistrieh illi s-sidien kien konxji bl-assenjazzjoni li kienet saret.* Jaghmel ukoll din is-sottomissjoni – *Li kieku l-esponent kien jaf illi kien hemm problema bejn Spiteri u s-sidien kien ifittex jasal fi ftehim mas-sidien mill-aktar fis sabiex jirregolarizza l-posizzjoni tieghu u kieku ma kienx jaqbad u jhallas dawk il-flus kollha lill-konvenut.* Dwar dawn l-osservazzjonijiet, din il-Qorti gharblet ix-xhieda tal-attur pero` mkien ma sabet konferma ta' dak rilevat. Ghalhekk qed tqis dawn is-sottomissjonijiet bhala apprezzament generali tal-provi aktar milli konstatazzjonijiet ta' fatt.

Din il-Qorti hasbet fit-tul dwar il-provi li pprezentaw quddiemha l-partijiet dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni. U nonostante li x-xhieda tal-attur hija ambigwa f'xi aspetti taghha li dwarhom diga` din il-Qorti ghamlet ir-rilievi taghha, fl-istess waqt tghid li fuq il-punt krucjali tal-kwistjoni u cioe` meta l-attur sar jaf bil-kawza li s-sidien kienu ghamlu kontra l-inkwilini, l-attur baqa` rremovibbli fis-sens li baqa` jsostni mill-bidu sal-ahhar minghajr *alti e bassi* li huwa sar jaf biha biss meta kien rinfaccjat bil-mandat ta' zgumbrament. Dak allura jfisser li l-attur pprezenta l-azzjoni *entro* s-sentejn skond l-Art.1222(1) u l-Art.1223(1) tal-Kap.16.

Dwar il-kwistjoni jekk il-hanut kienx maghluq jew le meta beda joperah l-attur tista` tkun rilevanti ghall-fini tal-mertu mhux ghall-kwistjoni tal-preskrizzjoni.

Il-fatt li l-attur kien jaf li kienu qed isiru depoziti fil-Qorti huwa r-rifless li kien hemm kwistjoni pero` mhix il-prova ta' l-konoxxenza da parti tal-attur li kien jaf li kien hemm kawza. Bosta huma s-sitwazzjonijiet fejn ghal elf raguni inkwilin ikun kostrett jiddepozita l-kera l-Qorti pero` dak il-fatt wahdu mhux bilfors ifisser li bejn l-inkwilin u s-sid hemm kawza. Anke fil-kuntest tal-mod kif din il-Qorti poggiet ix-xhieda tal-Avukat Debono fil-perspettiva korretta taghha, din il-Qorti m'ghandhiex ic-certezza morali li l-konvenut irnexxielu jaghmel il-prova tal-fondatezza tal-eccezzjoni tieghu sal-grad rikjest mil-ligi. Ghalhekk din il-Qorti qeghda tqis li din il-kawza giet prezentata *entro* t-terminu ta' sentejn. Inoltre din il-Qorti ma tistax twarrab fil-genb il-kwistjoni tad-dritt kostitwita bil-fatt li l-l-preskrizzjoni ghandha tinghata interpretazzjoni restrittiva u ghalhekk jekk ikun jezisti xi dubbju dwar l-applikabilita' taz-zmien preskrittiv, dak id-dubbju ghandu jmur kontra min ikun eccepixxa l-preskrizzjoni (**"Alf Mizzi & Sons (Marketing) Limited vs Dismar Company Limited"** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta PA/JRM fit-12 ta' Ottubru 2004, u **"Ellul noe vs Vella noe"** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Mejju 2001). Din il-Qorti ghalhekk se tadotta din il-linja.

Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenut u cioe` dik tal-preskrizzjoni, u tordna li l-kawza tibqa` tinstema` fil-mertu.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

< Sentenza In Parte >

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