MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-28 ta' Frar, 2013

Citazzjoni Numru. 448/2005

Albert Mizzi ghan-nom ta' Central Mediterranean Development Corporation Ltd.

vs

John Caruana ghan-nom u in rappresentanza ta' J. and M. Company Limited.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 11 ta' Mejju 2005 fejn espona:-

Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor John Debono datat 11 ta' Lulju 1989 (Dok. M1) il-konvenut akkwista minghand terzi *plots* numri mija tnejn u tletin *(*132) u mija hamsa u tletin (135) f'Santa Maria Estate, il-Mellieha, soggetta ghal cens annwu ta' tlieta u sebghin Liri Maltin (Lm73) fis-sena.

Illi l-konvenut akkwista dawn il-*plots* taht l-istess kondizzjonijiet tal-kuntratt originali, specifikament, fl-Atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 23 ta’ Novembru 1967 (Dok. M2) fir-rigward ta’ *plot* 132 u taht l-istess kondizzijonijiet tal-kuntratt originali specifikament fl-Atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 17 ta’ Mejju 1965 ghar-rigward ta’ *plot* 135 (Dok. M3).

Illi skont klawsola 4 taz-zewg kuntratti originali hemm il-obbligu illi *“in order to preserve the amenities and the characteristics of the area the grantee agrees to develop the said plot of land as a fully detached house/villa surrounded by open space or garden as part of a private residential estate”.*

Illi skont klawsola 6 tal-kuntratti originali s-socjeta` konvenuta kellha l-obbligu li *“Any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only.”*

Illi skont klawsola 11 tal-kuntratt originali *“If the grantee or his heirs or assigns ... fail to perform or observe any covenant or condition herein contained, within two months from notice by registered letter followed by a judicial letter allowing two months (at least) for performance, then in every such case this sub-emphyteutical concession shall be resolved ipso jure (automatically) and it shall be lawful for the Company at any time to re-enter and take possession of the dem.sed plot of land and buildings erected thereon and the terms hereby granted shall absolutely determine but without prejudice to any rights of action which the Company may have arising from this contract or otherwise.”*

Illi l-konvenut mhuwiex qieghed juza din il-*plot* bhala residenza privata izda qieghed juzaha ghal skopijiet kummercjali.

Illi ghalkemm interpellat diversi drabi anke permezz ta’ ittra ufficjali datata 24 ta’ Frar 2005, sabiex jirrimedja l-posizzjoni u fin-nuqqas jersaq ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika, il-konvenut baqa’ inadempjenti.

Jghid il-konvenut ghaliex din il-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 23 ta’ Novembru 1967 ghar-rigward ta’ *plot* 132 u tal-kuntratt originali fl-Atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 17 ta’ Mejju 1965 ghar-rigward ta’ *plot* 135, meta skont il-klawsola 6 kellha juza l-*plot* bhala residenza privata.

2. Tiddikjara xolt l-kuntratt ta’ sub-enfitewsi *ai termini* tal-kondizzjonijiet indikati fil-kuntratt originali.

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.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittri ufficjal, b’rizerva ghall-azzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut John Caruana noe. datata 10 ta’ Gunju 2005 (fol 35) fejn espona illi: -

Preliminarjament, illi s-socjeta’ attrici ghandha tippreciza liema hu l-kuntratt pubbliku li dwaru qieghda tressaq it-talba ghax-xoljiment u r-rexxissjoni fit-tieni u t-tielet talbiet attrici.

Fit-tieni lok, ukoll minghajr pregudizzju, jinghad illi l-azzjoni attrici hija preskritta *ai termini* tal-Artikolu 1224 tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal dak kollu su-espost, jinghad illi fil-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta’ konvenuta (Dok M1), mkien ma ssir referenza ghaz-zewg kuntratti l-ohra msemmija fic-citazzjoni (Doks M2 u M3), u wisq anqas allura ghall-kundizzjonijiet hemmhekk msemmija.

Fir-raba’ lok u wkoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, illi s-socjeta’ konvenuta ma kissret ebda mill-obbligi minnha assunti bis-sahha tal-kuntratt ta’ akkwist taghha.

Fil-hames lok u wkoll minghajr pregudizzju jinghad illi l-kundizzjoni numru (v) msemmija fil-kuntratt ta’ akkwist tas-socjeta’ konvenuta (Dok M1) hemm specifikat - *Under all the terms and conditions of the vendors’ title deed, in particular that a laudemium is payable on the final deed* - u jigi eccepit illi mkien ma jirrizulta illi fost il-*conditions of vendors’ title deed* hemm il-kundizzjonijiet msemmija fic-citazzjoni attrici, partikolarment dawk riferiti bhala klawsola 4, klawsola 6 u klawsola 11.

Fis-sitt lok u minghajr pregudizzju jinghad illi l-fond tas-socjeta’ konvenuta qed jintuza esklussivament ghal skopijiet residenzjali u allura fi kwalunkwe kaz ma hemm ebda ksur tal-kundizzjonijiet msemmija, kieku applikabbli.

Fis-seba’ lok u minghajr pregudizzju ghal dak kollu su-espost, jinghad illi l-azzjoni attrici hija insostenibbli in kwantu qed jintalab ix-xoljiment u r-rexissjoni tal-kuntratt ta’ sub-enfitewsi minghajr ma jsir jew sar id-depozitu tal-prezz mhallas fuq l-istess kuntratt;

Fit-tmien lok u wkoll minghajr pregudizzju, jinghad illi tul zmien twil qabel gew intavolati dawn il-proceduri, s-socjeta’ konvenuta hallset ic-cens b’mod regolari u dejjem giet accettata mis-socjeta’ attrici minghajr ebda rizerva, b’dan illi allura kien hemm il-kunsens tacitu da parti tas-socjeta’ attrici.

Fl-ahhar lok u wkoll minghajr pregudizzju ghal dak kollu su-espost, jinghad illi *ai termini* tal-Artikolu 1519 (2) u (3) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, din l-Onorabbli Qorti ghandha d-diskrezzjoni li taghti l-purgazzjoni della mora, li jisthoqq skont il-ligi f’dan il-kaz odjern.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri, u jekk ikun il-kaz, bir-rizerva minn issa tas-socjeta` konvenuta ghall-azzjoni ghall-hlas tal-benefikati fuq l-art *de quo* f’kaz ta’ rexxissjoni skont il-ligi.

Bl-ispejjes kontra s-socjeta' attrici.

Rat id-digriet tal-qorti kif diversament presjeduta datat 30 ta' Marzu 2007 fejn il-Qorti rat l-atti kollha tal-process, il-proceduri ta' qabel is-smigh inghalqu, u ordnat li din il-kawza tigi appuntata ghas-smigh quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-14 ta' Gunju 2007.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` attrici datata 24 ta' April 2007 a fol 135 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut *et noe* datata 14 ta' Gunju 2007 a fol 141 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Gunju 2007 mizmuma quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-31 ta' Ottubru 2007.

Rat ir-risposta tas-socjeta` attrici ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut *et noe* datata 5 ta' Lulju 2007 a fol 150 tal-process.

Rat in-nota ta' replika tal-konvenut noe datata 27 ta' Lulju 2007 a fol 158 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta bejn il-31 ta' Ottubru 2007 sas-17 ta' Ottubru 2012 fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Frar 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-attur *nomine* pprezenta l-kawza odjerna fejn ippremetta li l-konvenut *nomine*, b'att tan-Nutar John

Debono datat il- 11 ta' Lulju 1989 (**DOK M1** anness mal-att tac-citazzjoni) akkwista minghand terzi, il-*plots* 132 u 135 f'Santa Maria Estate l-Mellieha, u dan taht il-kondizzjonijiet originali imfissra permezz ta' zewg kuntratti ppubblikati min-Nutar Dottor Paul Pullicino fit-23 ta' Novembru 1967 fir-rigward tal-*Plot* 132, u fis-17 ta' Mejju 1965 fir-rigward tal-*Plot* 135.

L-attur *nomine* jirreferi ghall-kuntratt originali senjatament ghall-obbligazzjoni li l-konvenuti kellhom juzaw il-*plot* in kwistjoni *“for private residential purposes only”* (klawsola 6 tal-Kuntratt originali) u jsostni li l-konvenut *nomine* mhux qed jonora din l-obbligazzjoni *stante* li qed juza dawn il-*plots* mhux bhala residenza privata tieghu biss, izda qed juzahom ghal skopijiet kummercjali, senjatament ghall-kiri bhala *furnished holiday premises.*

B’hekk l-attur *nomine*, anke *in vista* ta’ klawsola ohra fil-kuntratt u msemmija fic-citazzjoni attrici, qed jitlob lil din il-Qorti biex tiddikjara li l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali peress li kellu juza l-*plots* bhala residenza privata tieghu. Fit-tieni lok talab li l-kuntratt ta’ sub-enfitewsi jigi dikjarat xolt. Fit-tielet li tigi ordnata r-rexissjoni tal-kuntratt u r-reverzjoni tal-*plot* flimkien mal-benefikati f'idejn is-socjeta` attrici.

Il-Qorti ser tikkonsidra l-kuntratti esibiti:

Skont il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut *nomine* (**Dok M1),** hu akkwista minghand Raymond u Mary konjugi Hurst "*the fully detached villa with its annexed garden, without number, situated in a new unnamed street, at Santa Maria Estate Mellieha, which villa is built on plots numbers 132 and 135, which plots, being adjacent, measure approx. 2116 sq. m..... as subject to the annual and temporary sub- groundrent of Lm73 for the remaining term of 150 years which commenced on the 9th November 1963, otherwise free and unencumbered, with all its singular rights and appurtenances.*"

Fost il-kondizzjonijiet tal-akkwist insibu s-segwenti:

"*v. Under all the terms and conditions of the vendors' title deed, in particular that a laudemium is payable on the final deed."*

Skont l-istess kuntratt il-vendituri konjugi Hurst kienu akkwistaw il-proprjeta b'att tan-Nutar Paul Pullicino tad-19 ta' Awwissu 1976. Il-Qorti tinnota li dan il-kuntratt **mhuwiex esibit** minnkejja li l-konjugi Hurst huma l-awturi tal-konvenut *nomine*.

Frances Bergedahl, rapprezentant tas-socjeta` attrici, permezz tal-affidavit tieghu spjega l-*iter* tal-bejgh tal-*plots* in kwistjoni lill-terzi, fejn is-socjeta` attrici riedet li l-*estate* tkun wahda privata u esklussiva u imponiet il-kondizzjoni fuq l-akkwirenti li *"Any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only."*[1] Hu kompla spjega li l-*plots* in kwistjoni inbieghu permezz ta' kuntratti separati lil Norman Spiteri, kwantu ghal *plot* 132 b'att tan-Nutar Dr Anthony Gatt tat-23 ta' Ottubru 1970 (**DOK FB4** anness mal-affidavit) u kwantu ghal *Plot* 135, b'att tan-Nutar Dr. Paul Pullicino tal-1 ta' Dicembru 1970 **(DOK FB5** hemm anness**).** F'dan l-ahhar kuntratt is-socjeta` attrici tat il-kunsens taghha sabiex il-*Plot* 135 jintuza bhala gnien anness mal-*Plot* 132.

Fil-kuntratt **FB4** Norman Spiteri akkwista "*subject to all the conditions of vendor's title namely those stipulated in the deed of sub-emphyteusis between Messrs. Central Mediterranean Development Corporation Limited and Wilfred Willmott in the records of Notary Dr Paul Pullicino of the year 1967 which purchaser declares to be aware of and accepts them and binds himself to observe them.*

Il-Qorti tosserva li dan il-kliem ma jirrizultax fit-tieni kuntratt tan-Nutar Dr Paul Pullicino riferibbilment ghall-akkwist tal-*Plot* 135 izda hemm rinunzja *in parte* fis-sens li s-socjeta` attrici "*waives all conditions in the aforesaid deed of concession in my records relating to building of improvements thereon and gives his consent to the said plot being used as a garden annexed to Plot 132 provided*

[1] Klawsola 6 fiz-zewg kuntratti originali.

that should the said plot ever be sold separately these conditions shall again apply."

Il-vertenza tirrigwarda proprju l-*Plot* 132 fejn hija mibnija l-villa peress li l-*Plot* 135 jintuza bhala gnien anness.

Illi mhux ikkontestat li l-atti originali imsemmija fic-citazzjoni jimponu l-kondizzjonijiet hemm imsemmija, liema kondizzjonijiet huma imfissrin bi kliem car u inekwivoci. Li ma jirrizultax b'certezza hu li dawn il-kondizzjonijiet kollha gew tramandati lis-socjeta` konvenuta peress li jonqos il-prova tal-kuntratt ta' akkwist tal-konjugi Hurst li kienu l-awturi tal-konvenut noe, u li kien ma' dawn il-kondizzjonijiet li l-obbligu tal-konvenut hu marbut.[2]

Konsiderazzjonijiet Fattwali

**Is-socjeta` attrici, apparti lix-xhud Frances Bergedahl**, ressqet lil rapprezentant tal-*Malta Tourism Authority* (MTA) u rapprezentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar in sostenn tat-tezi taghha.

Frances Bergedahl, fil-paragrafu 10 tal-affidavit tieghu jghid li "*F'dawn l-ahhar snin (sottolinear tal-Qorti) is-socjeta` attrici indunat li dawn il-villel ma kienux qeghdin jintuzaw biss bhala residenza privata izda s-sidien kienu qed jaghmlu uzu kummercjali taghhom billi kienu qeghdin jikru s-sular t'isfel tal-villel bhala flatlet u li ghalhekk kienu qed jaghmlu qliegh minn dan. Wiehed minn dawn huwa proprju John Caruana li fil-fatt ghandu licenzja f'ismu fuq dan il-post mill-Hotel and Catering Establishments Board".*

Minn dan il-paragrafu l-Qorti tislet is-segwenti:

1. Is-socjeta` attrici ilha *s-snin* li indunat li kien qed isir uzu improprju, ossia kummercjali, tal-villel bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt;

---

[2] Ara l-provenjenza tal-konjugi Hurst fil-kuntratt DOK M1.

2. Li dan ma kienx ristrett ghall-konvenut imma li s-socjeta` attrici avverat dan il-problema f'diversi mis-sidien tal-villel tal-*Estate.*

3. Li kienet gja` taf, meta intavolat il-kawza, minn ricerki u tfittxija li ghamlet *de proprio*, li l-konvenut *nomine* kellu l-HCEB license. Dan il-Qorti tiddezumih peress li jirrizulta x-xhieda fuq imsemmija, li giet intavolata qabel ma xehed ir-rapprezentant tal-MTA.

Dan ix-xhud esibixxa ittra datata t-2 ta' Dicembru 2003 indirizzata lill-konvenut (**DOK FB6**)[3]. Din l-ittra intbaghtet fil-kors ta' trattativi fejn is-socjeta` attrici ipproponiet li kienet disposta taccetta il-hlas ta' Lm15,000 sabiex *the prohibiting clause may be amended.* Fl-24 ta' Frar 2005 intbaghtet ittra ufficjali lill-konvenut fil-kwalita` personali tieghu (**DOK FB7**)[4]. Din l-ittra tirreferi ghall-*Plot* 132. Ittra ohra esibita din id-darba mill-konvenut a fol. 113 **(DOK JC1)** u mibghuta mis-socjeta` attrici lill-avukat tal-konvenut b'riferenza ghall-ittra ohra tal-5 ta' Jannar 2005 tghid "*As pointed out in this letter your client is using his property for other than private residential purposes".* Din l-ittra tirreferi ghall-Plot 132.

Dr. Michael Camilleri, in rapprezentanza tal-*Hotel and Catering Establishment Board* xehed li jirrizulta permess fuq *plot* 132 Triq Ghajn Zejtuna, Santa Maria Estate Mellieha f'isem il-licensee John Caruana u minn dan jirrizulta li "il-*premises* huwa licenzjat bhala *holiday furnished premises, individuals"*. Dan ix-xhud *esibixxa l-permessi l-iktar recenti ghas-snin 2005 u 2006.* (***DOk. MC u MC1).*** Skont dan ix-xhud, dan il-permess jirreferi ghall-dar li tigi konvertita b'certu mod li tista' takkomoda l-barranin, "ovvjament mikrija lilhom". Dan it-tip tal-permess ma jhallix lill-applikant jakkomoda lill-barranin fir-residenza tieghu - "*Biex tkun ir-residenza tieghu u jakkomoda lin-nies irid ikollu permess iehor*." Madanakollu ma eskludiex l-akkomodazzjoni ta' nies fir-residenza proprja issir ghalkemm "*suppost le."* Spjega wkoll li meta ssir

[3] Fol. 58 tal-process.
[4] Fol. 60 tal-process.

applikazzjoni l-applikant ikollu bilfors jissottometti permessi mill-MEPA.

Ivor Robinich, rapprezentant tac-*chairman* tal-MEPA esibixxa kopja ta' permessi ta' bini, datati 31 ta' Awwissu 1995 u *renewal* tal-istess, datat il-5 ta' Settembru 1998 (**DOKTI IR u IR1** rispettivament) li izda, jirrigwardaw *Plot* 135 li baqa' ma giex zviluppat.

Riferibbilment ghall-*Plot* 132, fejn hija mibnija l-villa, ma seta' isib ebda *file*. Xehed li seta' kien hemm applikazzjoni zmien ilu "*qabel ma giet iffurmata l-Awtorita` (li twaqqfet fis-sena 1992)*." Li kieku saret applikazzjoni fuq il-*plot* 132 wara s-sena 1992 kien jinfetah *file* gdid. Hu kkonferma li mir-ricerki tieghu jidher li ma dahlet <u>ebda applikazzjoni</u> fuq *plot* 132 mis-sena 1992 'il hawn.

Il-konvenut xehed li ghandu villa mibnija bhala *one unit* fuq il-*Plot* 132[5]. Dwar il-permess mill-Awtorita` tat-Turizmu xehed li "*Xi hadd kien avvicinani fejn kien hemm xi rapport halli ahjar inhallas il-permess halli ma jkollix problemi. Dak iz-zmien kien irhis hafna u allura qbadt u hallast permess."* Hu xehed li kien juza l-villa bhala residenza tieghu ghal xi xhur fix-xitwa peress li fis-sajf ikun impenjat b'g*uest house* f'post iehor. Xehed ukoll li bintu ghexet fil-villa ghal xi tmintax-il xahar - dan il-fatt kien ikkonfermat minn bintu **Karen Sciberras** li xehdet li ghexet fil-villa bhala r-residenza ordinarja taghha bejn Ottubru 2001 sa Ottubru 2003[6]. Xehed ukoll li "*gieli kelli xi hbieb" (*fil-villa).[7] "*Qatt ma kien post ta' business. Qatt ma ghamilt xejn li hu ta' business, xi bar jew xi nightclub, xejn minn dan."*[8] Izda mbaghad jixhed "*Jien ma nghidx li gieli ma hadd xejn, ghax gieli hallsuni tal-ispejjez, gieli hallsuni b'xi ikla 'l hawn u 'hemm."*[9] Hu cahad li kien qed jaghmel din l-attivita` b'mod kummercjali u kompla "*le, u lanqas hu kontinwu. Il-*

---

[5] Fol.116 et.seq.tal-process
[6] Fo.124.
[7] Fol.118.
[8] ibid.
[9] Fol.119.

parti l-kbira l-post ikun vojt."[10] Dejjem hallas ic-cens regolarment u gie accettat hlief fis-sena 2005.

Karen Sciberras, bint il-konvenut, xehdet li l-post *daqqa vojt, forsi xi darba nikruh, imma iktar vojt, milli mikri. Forsi jigu xi hbieb joqghodu hemm, ifhimni, dan il-post il-problema li ghandu Santa Maria Estate suppost konna xtrajnih bhala investiment, imma l-problema li hemm, hdejna hemm scrapyard ezatt, quddiem il-villa. Faccata hemm Flats."*[11] Mistoqsija jekk tafx jekk qabel ma ghexet fil-post jew wara kien jinkera, hi wiegbet "*gieli inkera."* Semmiet li meta jigu hbieb ta' missierha dejjem joqghodu hemm u li ghandhom hafna hbieb barranin u anke familjari u jalloggjaw hemm flok mal-post jithalla vojt.[12]

Illi l-konvenut *nomine* ressaq diversi eccezzjonijiet fosthom eccezzjonijiet ta' natura fattwali kif ukoll l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni kontemplata bl-artikolu 1224 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Din hija l-ewwel eccezzjoni li ser tigi trattata.

L-Eccezzjoni tal-Preskrizzjoni Estintiva

L-artikolu 1224 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi hekk:

"1224. *F'kull każ ieħor mhux imsemmi fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-jedd tal-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni egħluq ħames snin minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' titmexxa, bla ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd għal din l-azzjoni, bla ħsara ta' kull disposizzjoni oħra ta' dan il-Kodiċi*."

Minn ezami tan-noti sottomessi mill-abbli difensuri tal-partijiet fuq din l-eccezzjoni, jirrizulta car li l-punt kollu hu dwar it-tifsira li ghandha tinghata lill-kliem "minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' titmexxa" sabiex tigi stabbilita d-data minn meta tibda tiddekorri l-preksrizzjoni.

---

[10] Ibid.
[11] Fol.124.
[12] Fol. 126.

Il-konvenut *nomine* fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu[13] spjega li l-azzjoni odjerna hija preskritta ghaliex:

(a) jirrizulta li l-villa ilha mibnija iktar minn erbghin sena'

(b) jirrizulta li l-kuntratt ta' akkwist sar hmistax-il sena ilu;

(c) Dr. Michael Camilleri rapprezentant tal-Malta Tourism Authority, esibixxa l-ahhar permess imma jghid li dak huwa biss tigdid u l-fond *de quo* ilu bil-permess. Fuq dan il-kliem tax-xhud ma kienux ezattament hekk imma li qal kien li l- permessi ghas-snin 2005 u 2006 kienu "*l-iktar recenti."*

Il-konvenut, fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, ghamel riferenza estensiva ghall-insenjament tal-Qrati taghna f'diversi sentenzi li huma lkoll konkordi li l-preskrizzjoni tal-azzjoni tibda minn dakinhar li l-azzjoni setghet tigi esercitata minnhabba li l-preskrizzjoni in kwistjoni hija estintiva tal-azzjoni. Ghalhekk jidhol fis-sehh il-principju li *z-zmien preskrittiv jghaddi biss minn dak in-nhar li jkun tnissel id-dritt jew setghet tinbeda l-azzjoni. Dan il-principju huwa mibni fuq il-massima li "actioni non natae non praescribitur."* [14]Dan il-principju johrog ukoll mill-**Art.2137 Kap.16** tal-Ligijiet ta' Malta[15]. Il-konvenut ikkwota mis-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kaz **"***Albert Mizzi noe vs Anthony u Victoria mizzewgin Cauchi (P.A. 31 ta' Mejju 2007)* fejn il-Qorti ippronunzjat ruhha fis-sens li :

"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*

[13] Fol.141 tal process.

[14] **John Grech v Ivan Mifsud et.PA 1 ta April 2003.**

[15] **Art. 2137.**" *Bla ħsara ta' disposizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak in-nhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.*"

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)";

Skont dik is-sentenza "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 mbaghad 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-impossibbilta' li wiehed jagixxi trid tkun impossibbilta' indipendenti mill-volonta' tieghu, dovuta ghal kawza estranea, li huwa ma setax jirrimwovi. Is-semplici injoranza tad-dritt, fiha nfisha, mhiex impediment ta' din ixxorta".*

*Fl-istess sens vide id-decizjoni fl-ismijiet **"Paolo Koludovich vs Carmelo Muscat",** Appell Kummercjali, 1*

*ta' Gunju 1959, u **"Joseph Chircop et v vs Salvatore Muscat noe",** Appell, 28 ta' April 2000".*

Skont l-attur *nomine*, izda l-preskrizzjoni tibda tiddekorri minn dik in-nhar meta l-attur sar jaf bil-fatt in kwistjoni u cioe` meta baghat l-ittra datata 2 ta Dicembru 2003 **(DOK FB6)"** *Ghalhekk minn meta s-socjeta` attrici giet a konoxxenza tal-fatt sa' meta infethet il-kawza ghaddiet biss sena u nofs u certament mhux hames snin kif trid il-preskrizzjoni a bazi tal-artikolu 1224 tal-Kodici Civili."*[16] 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.

L-attur *nomine* ghamel riferenza ghall-kawza *Albert Mizzi noe vs Joseph Vella et* deciza fis-6 ta' Ottubru 2006 fejn il- Qorti qalet li t-terminu preskrittiv jibda jghaddi mid-data ta' l-ittra ufficjali meta s-socjeta` attrici indikat li kienet taf ezattament bil-ksur da parti tal-konvenut. Dik il-Qorti rat ittra mibghuta lill-konvenut f'dik il kawza fejn jirrizulta dan li gej:

"*Should you be one of the owners who has not fulfilled the conditions of the agreement, we suggest you take action to remedy the matter before legal action is taken, and you are therefore to contact the company within one month from the date of this circular*".

Dik il-Qorti ikkonkludiet li minn din l-ittra ma jirrizultax li s-socjeta` attrici kienet taf bil-ksur tal-kondizzjoni tal-kuntratt mill-konvenut fiz-zmien ta' din l-ittra imma irrizulta wara meta baghtet ittra ufficjali lilu.

Dik il-Qorti harset lejn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz izda, il-principju li johrog mill-insenjament tal-awturi u tal-gurisprudenza tal-Qrati nostrani li ma tharisx lejn il-fatt tal-gharfien tat-titular tas-suggett tad-dritt biex jigi stabbilit il-*punto di partenza* tat-terminu ta' preskrizzjoni, imma ghall-mument meta titwieled id-dritt ta' azzjoni. L-insenjament tal-gurisprudenza, anzi, tikkonsidra l-inerzja tat-titolar tad-

[16] Nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` attrici, para.6.

dritt soggettiv *ai fini* tad-determinazzjoni tal-preskrizzjoni purke din l-inerzja mhix dovuta ghall-impossibbilta` li jagixxi. Sabiex jigi determinat jekk s-soggett tad-drittt kien fl-impossibilita o meno, il gudikant ghandu jikkonsidra biss kawzi *guridici* li setghu kienu ta' xkiel ghall-azzjoni u mhux kawzi purament fattwali, per ezempju, ghal xi diffikolta` fattwali li seta' jirriskontra t-titular tad-dritt soggettiv diment li dawn ma jqieghduhx fl-impossibbilta` li jagixxi.[17]

Mhuwiex ghalhekk legalment korrett it-tezi li t-terminu estintiv jibda jiddekorri minn meta t-titular ikun jaf bil-fatt tal-ksur kuntrattwali. Il-Ligi stess tohrog distinzjoni bejn l-artikolu 1224 fejn il-perjodu jibda jghodd mid-data tal-*azioni nata* u l-artikoli precedenti 1222 u 1223 tal-Kodici Civili. F'dawn iz-zewg antecedenti il-legislatur stess stabbilixxa li iz-zmien tal-preskrizzjoni jibda jghodd fil-kazijiet specifici, tal-vjolenza minn dakinhar li l-vjolenza tispicca, u fil-kaz ta' ball jew ta' ghemil doluz jew ta' kawza falza, minn dak inhar li inkixef id-difett.

Il-*ratio* ta' dan kollu "*consiste nell'esigenza di certezza dei rapporti giuridici. Invero, per il fatto che un dirittor soggettivo non viene esercitato, si forma nella generalita' delle persone la convinzione che esso non esiste o e' stato abbandonato.*"[18]

Dawn il-principji gew addottati minn din il-Qorti kif diversament presjeduta li , fil-kaz *Albert Mizzi noe vs Anthony u Victoria mizzewgin Cauchi (PA 31.5.2007)* surriferit, il-Qorti irriteniet li "l-principju ta' preskrizzjoni u l-applikabbilta` tieghu huwa mibni fuq *"inerzia del titolare del diritto soggettiva"* **Manuale di Diritto Privato – Andrea Torrente Piero Schlesinger –** para 86) u li ghalhekk "il-preskrizzjoni kellha u ghandha tibda tiddekorri mid-data tal-allegata inadempjenza."

Din is-sentenza giet ikkonfermata mill-Onor. Qorti tal-Appell fit-23 ta' Settembru 2009 li irriteniet li *"Skont il-*

---

[17] Ara per.ezempju *Codice Civile Annotato - Torrente Pescastore e Ruperto*, Giuffre Ed. 1973 kazistika dwar l-artikolu 2935 tal-Kodici Civili Taljan li hu analogu ghad-isposizzjoni tal-Ligi Maltija dwar il-punt ta' partenza tal-preskrizzjoni.
[18] Prof. **A. Torrente "*Manuale di Diritto Privato*" Kap. 75 a fol. 141.(Giuffre Ed.1975)**

*gurisprudenza nostrana, l-impossibbilta` li wiehed jagixxi trid tkun impossibbilta` indipendenti mill-volonta' tieghu, dovuta ghall-kawza estranea, li huwa ma setax jirrimovi." (**ara Attard v Fenech App.15.2.1965 Vol. XLIX p. 500)*** Il-Qorti kkonkludiet li:

"*Fil-fehma ta' din il-Qorti, u skont 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 vs Colombo*** *deciza mill-Prim'Awla Civili fid-9 ta' Jannar 1953 fejn il-Qorti kienet qalet li t-terminu kellu jibda ghaddej" minn dakinhar li l-attur seta' ikun jaf bin-nuqqas u jagixxi kontra l-konvenut*."

Ghalhekk ma jreggix l-argument tas-socjeta` attrici li l-Qorti ghandha thares biss lejn id-data tal-gharfien taghha tal-fatt ta' ksur.

Illi anke fuq dan il-punt, izda, johrog mill-provi li s-socjeta` attrici ma kenitx ghal kollox sprovista minn informazzjoni dwar x'kien qed jigri f'Santa Maria Estate.

Jirrizulta mill-affidavit ta' **Frances Bergedahl li "***<u>F'dawn l-ahhar snin</u> (sottolinear tal-Qorti) is-socjeta` attrici indunat li dawn il-villel ma kienux qeghdin jintuzaw biss bhala residenza privata izda s-sidien kienu qed jaghmlu uzu kummercjali* **".** Fl-ittra **FB6** datata t-2 ta' Dicembru 2003, is- socjeta` attrici kitbet hekk**: "***We have noticed <u>over the years</u> that a number of plot owners in Santa Maria Estate are not abiding by the conditions of their purchase agreement."*

Illi mill-kliem tax-xhud fl-affidavit u fl-ittra surriferiti, jidher li s-socjeta` kienet ilha s-snin rinfaccjata bil-problema u ghalhekk kienet a konoxxenza tal-ksur tal-kondizzjonijiet kuntrattwali minn diversi sidien tal-villel ghall-diversi snin <u>qabel</u> ma baghtet l-ittra tat-2 ta' Dicembru 2003. Il-villa in kwistjoni kienet ilha mibnija ghal erbghin (40) sena, u

mixtrija mill-konvenut fis-sena 1989 bhala investiment.[19] Zgur li s-socjeta` attrici ma kenitx fl-impossibbilta` li taghmel il-verifiki taghha.

Mix-xhieda tar-rapprezentant tal-MTA, imbaghad, jirrizulta li il-permessi nhargu qabel is-sena 2005, izda ma jaghtix informazzjoni dwar id-data tal-ewwel applikazzjoni. Li jirrizulta, izda, huwa li l-applikazzjoni ghall-HCEB *permit* ghandu jigi sottomess flimkien ma' permess mill-MEPA u johrog car li l-ebda applikazzjoni ma saret lill-MEPA dwar il- *plot* 132 <u>wara</u> s-sena 1992. Minn dan wiehed ghandu jikkonkludi li l-permess tal-HCEB inhareg qabel is-sena 1992. Fil-fatt **Ivor Robinich**, ir-rapprezentant tal-MEPA mir-ricerki li ghamel eskluda li seta' kien hemm applikazzjoni wara s-sena 1992.

Illi fic-cirkostanzi kollha tal-kaz il-Qorti hija tal-fehma li l-istess socjeta` attrici naqset li tagixxi tempestivament u fit-terminu indikat fl-artikolu 1224 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta meta jirrizulta mill-assjem tal-provi prodotti li l-permess tal-HCEB kien ilu mahrug ghal iktar mill-hames snin rikesti mil-Ligi. *Inoltre* jirrizulta mix-xhieda tar-rapprezentant tas-socjeta` attrici u mid-dokumenti li hi stess esibiet li kienet ilha s-snin a konoxxenza tal-ksur tal-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali minn diversi sidien. Il-fatt li setghet, forsi, ma identifikathomx kollha ma jikkostitwixxix ostakolu guridiku ghall-ezercitar tal-azzjoni imma ostakolu fattwali - dan kellu iservi ta' *eye opener* biex taghmel it-tfittxijiet taghha, kif fil-fatt ghamlet eventwalment u sabet li l-konvenut kellu licenzja mahruga mill-*Hotel and Catering Establishment Board.*

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi tilqa' it-tieni eccezzjoni tal-konvenut *nomine* fejn eccepixxa li l-azzjoni attrici hija preksritta a bazi tal-artikolu 1224 tal-Kap 16, u b'hekk tichad it-talbiet

[19] Vide xhieda ta' **Karen Sciberras** fuq rapportata.

tas-socjeta` attrici *stante* li huma preskritti *a tenur* tal-istess artikolu kif fuq inghad.

Bl-ispejjez jithallsu mis-socjeta` attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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