MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF
## LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-21 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 1105/2005

Albert Mizzi ghan-nom ta' Central Mediterrenean Development Corporation Ltd
vs
Raymond u Carmen mizzewgin Vella

Il-Qorti,

**A. CITAZZJONI:**
Rat ic-citazzjoni ta' l-attur nomine li biha ippremetta:

Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor John Debono datat 4 ta' Marzu 1988 – Dok M1 – il-kovenut Raymond Vella akkwista minghand is-socjeta` attrici plot numru mitejn u hamsa u disghin (295) f'Santa Maria Estate, il-Mellieha, soggetta ghal sub cens annwu ta' hamsa u sebghin Liri Maltin (Lm75) fis-sena.

Illi skond klawsola 4 tal-kuntratt il-konvenut kellu l-obbligu li *'In order to preserve the amenities and the characteristics of the area the grantee agrees to develop*

*the said plot of land as a villa as part of private residential estate’*.

Illi skond il-klawsola 6 ta’ dan il-kuntratt *‘Any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only’*.

Illi skond klawsola 15 tal-kuntratt ‘*The contravention of any of the conditions stipulated in the present grant by the grantee shall entitle the Company to demand the dissolution of the contract if the grantee fails to remedy the contravention within three months from the service of a judical act intimating her to remedy the contravention’*.

Illi l-konvenut mhuwiex qieghed juza din il-plot bhal residenza privata izda qieghed juzaha ghal skopijiet kummercjali u ghalhekk kien hemm bdil tad-destinazzjoni.

Illi ghalkemm interpellati diversi drabi anke permezz ta’ ittra ufficjali datata 22 ta’ April 2004, sabiex jirrimedjaw il-posizzjoni u fin-nuqqas jersqu ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

L-attur talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuti kisru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor John Debono datat 4 ta’ Marzu 1988, meta skond il-klawsola 6 kellhom juzaw il-plot bhala residenza privata.

2. Tiddikjara xolt il-kuntratt ta’ sub-enfitewsi ai termini tal-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt.

3. Tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt u li fi zmien qasir u perentorju l-plot, flimkien mal-benefikati tirreverti lura f’idejn is-socjeta` attrici.

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

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-attur nomine.

**B. ECCEZZJONIJIET:**
Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Illi l-azzjoni attrici hija preskritta bid-dekors ta' hames snin kif stipulat fl-artikolu 2156(f) izda li in segwitu gie sostitwit fis-26 ta' Marzu 2007 fl-artikolu 1224 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi s-socjeta` attrici hija kuntrattwalment inadempjenti u ghalhekk ma ghandha l-ebda jedd tippromwovi dina l-azzjoni kontra l-konvenuti.

3. Illi ma huwiex minnu li l-konvenuti ma osservawx il-klawzola numru sitta ta' l-att enfitewtiku pubblikat min-Nutar John Debono fl-4 ta' Marzu 1998.

4. Illi minghajr pregudizzju tal-premess, is-socjeta` attrici trid tipprova mhux biss li l-konvenuti ivvjolaw dak stipulat fil-klawzola numru sitta tal-kuntratt, izda wkoll li ma osservawx dak stipulat fil-klawzola numru hmistax tal-kuntratt, li huwa wkoll kontestat mill-konvenuti.

5. Illi anke li kieku fil-pessima ipotezi kellu jirrizulta li kien hemm vjolazzjoni ta' xi wahda mill-kundizzjonijiet enfitwetici, u dana ma huwiex ser jirrizulta, il-Qorti xorta wahda ghandha s-setgha li taghti zmien lill-konvenuti sabiex jirrettifikaw l-inadempjenza taghhom. Il-Qorti ghandha tiddetermina wkoll jekk is-socjeta` attrici kenitx akkwijixxenti ghal xi vjolazzjoni tal-kuntratt enfitewtiku.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

## C. PROVI:

Gie prezentat l-affidavit ta’ Albert Mizzi fejn issemma li s-socjeta` attrici kienet akkwistat it-territorju kollu maghruf bhala ‘Il-Wied ta’ Ghajn Zejtuna’ li jinsab il-Mellieha, b’titolu ta’ enfitewsi ghal perjodu ta’ mija u hamsin sena b’kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 9 ta’ Novembru 1963 minghand il-Katidral ta’ Malta. Illi sussegwentement is-socjeta` attrici zviluppat din l-art bhala ‘The Mellieha Bay Garden Estate’ maghrufa wkoll bhala ‘Santa Maria Estate’ u qasmitha f’numru ta’ *plots* li fuqhom kellhom jinbnew vilel li kellhom jintuzaw bhala residenza privata biss ta’ min jakkwistahom. *Plot* 295, li dwarha nfethet din il-kawza, giet akkwistata mill-konvenut direttament mis-socjeta` attrici b’kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor John Debono datat 4 ta’ Marzu 1988. F’dan il-kuntratt is-socjeta` attrici li riedet li din l-*estate* tkun wahda privata u esklussiva, imponiet kundizzjoni fuq l-akkwirenti li tinsab fi klawsola 4 li *‘In order to preserve the amenities and characteristics of the area the grantee agrees to develop the said plot as a villa as part of a private residential estate’*. Minbarra din l-obbligazzjoni, klawsola 6 timponi li *‘Any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only’*. Kundizzjoni ohra li hija imposta mis-socjeta` attrici f’kull kuntratt ta’ trasferiment, u f’dan il-kaz specifiku fi klawsola 4 tal-kuntratt originali, ta’ dawn il-plots hija li ***‘The grantee agrees that prior to commening any work of construction or alteration on the said plot of land he will obtain the approval of the Company’s architects Messrs Mortimer and de Giorgio Architects and Civil Engineers … who are authorised to approve, alter or reject plans …’.*** B’din il-kundizzjoni, is-socjeta` attrici riedet proprju tevita li l-vilel f’Santa Maria Estate jinbnew b’mod li setghu jintuzaw kuntrarjament ghal dak specifikat fil-kuntratt, ossia ‘*fully detached house/villa*’. F’dawn l-ahhar snin, is-socjeta` attrici ndunat li dawn il-vilel ma kienux qeghdin jintuzaw biss bhala residenza privata, izda s-sidien kienu qeghdin jaghmlu uzu kummercjali taghhom billi kienu qeghdin jikru s-sular t’isfel tal-vilel bhala *flatlet* u li ghalhekk kienu qeghdin jaghmlu qligh minn dan. Ghalhekk fit-22 ta’ Dicembru 2003, intbaghtet ittra mis-socjeta` attrici li kull sid li kien qieghed juza dawn il-vilel

kontra l-obbligi kontrattwali tieghu, sabiex tinstab soluzzjoni. Kien hemm korripsondenza bejn iz-zewg partijiet, fejn il-konvenut baqa' jichad li kiser l-obbligazzjonijiet tieghu, u ghalhekk fit-22 ta' April 2004, giet ipprezentata ittra ufficjali.

Gie prezentat l-affidavit ta' Frances Bergedahl fejn issemma li l-impjieg mas-socjeta` attrici kien f'Settembru 2001 u ghalhekk id-depozizzjoni saret fuq bazi tal-*files* tas-socjeta` attrici. Ikkonfermat illi fis-26 ta' April 2005 kienet personalment fuq *inspection* mal-Avukat Dr. Anna Mifsud Bonnici fil-*villa* in kwistjoni u kien hemm prezenti s-Sinjuri Vella, sidien tal-proprjeta`. Il-*villa* hija mibnija fuq zewg sulari mill-livell tat-triq. Il-familja Vella tokkupa l-ewwel sular tal-*villa*. Il-*groundfloor* tal-*villa* huwa *unit separat* mill-*villa* u tidhol minnu biss b'entratura separata mit-triq. Il-*groundfloor* ma jinfidx mal-ewwel sular cioe` fejn toqghod il-familja Vella. Il-*groundfloor* huwa attrezzat b'kollox u jidher illi qieghed jintuza.

Gie prezentat l-affidavit ta' Raymond Vella fejn issemma li hu xtara l-*plot* 295, Santa Maria Estate, Mellieha, minghand is-socjeta` attrici bis-sahha ta' kuntratt datat 4 ta' Marzu 1988 ippublikat fl-atti tan-Nutar John Debono. L-ewwel ma bdew kien sular fi *ground floor level*. Dana s-sular kellu (u ghad ghandu) access minn Triq il-Pluviera, u dana peress li l-*plot* taghhom ghandha faccata fuq tliet toroq, senjament Triq il-Pluviera, Triq il-Birwina, u Triq il-Merill. F'dak il-mument huma ma setghux jibnu dar li b'access minn Triq il-Birwina peress li t-triq kienet kollha hamrija u minghajr is-servizzi kollha (drenagg, dawl, telephone ecc). Fil-fatt huma dahlu jghixu fis-sular t'isfel. Wara sena bdew jibnu s-sular ta' fuq, u l-bini f'*shell form* kien kompletat sal-ahhar tas-sena 1992. Il-fond gie *finished* ftit wara u telghu jghixu fuq. Huma zammew is-sular ta' isfel kif kien. Dana s-sular juzawh fix-xhur tas-sajf peress li jinsab hdejn il-*pool* u hemm inqas shana. Dana l-fond qatt ma nkera lil hadd. Kien hemm zmien meta t-tifel taghhom Jeffrey nizel jghix fih mat-tfajla tieghu, Mathilde Bach, li kellha nazzjonalita` Daniza. Illum izzewgu u fil-fatt ma baqghux jghixu hemm. L-unici nies ohra li uzawh kienu tal-familja ta' Mathilde Bach u familjari

taghhom li jigu mill-Awstralja fuq btala. Il-konfigurazzjoni tal-fond fl-istat attwali tieghu ilu hekk sa mis-sena 1992. Matul dana l-perjodu kollu huma qatt ma rcevew ilmenti mis-socjeta` attrici, hlief ovvjament ghal ftit perijodu qabel ma giet mibdija dina l-kawza. Matul is-snin hu personalment ra lil Albert Mizzi kemm-il darba f'Santa Maria Estate u anke hdejn id-dar tieghu. Is-socjeta` attrici dejjem baqghet taccetta l-hlas tac-cens.

Gie prezentat l-affidavit ta' <u>Carmen Vella</u> li ikkonfermat il-fatti dikjarati minn zewgha Raymond Vella fl-affidavit tieghu.

**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

Illi din is-sentenza hija limitata ghad-decizjoni fuq l-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti fejn eccepew li l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini ta' l-artikolu 1224 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jsemmi:

"F'kull ka\ ie]or mhux imsemmi fl-a]]ar \ew[ artikoli qabel dan, il-jedd ta' l-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni eg]luq ]ames snin minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' titmexxa, bla ma jittie]ed qies ta' l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd g]al din l-azzjoni, bla ]sara ta' kull disposizzjoni o]ra ta' dan il-Kodi`i."

Il-Qorti tirreferi wkoll ghal dak li jghid l-artikolu 2137 tal-Kap 16 li jiddisponi:

"Bla hsara ta' disposizzjonijiet ohra tal-ligi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista' tigi ezercitata minghajr ma jittiehed qies ta' l-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."

Fil-fatt fis-sentenza **John Bugeja vs Joseph Gauci** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Novembru 2002 inghad:

"……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 ighidu illi ‘La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell’evento che fa nascare il diritto rimasto fin allora puramente eventuale (OP Cit. Par 393 bis. Pag. 306).

Illi gie stabbilit 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 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** deciza mill-Prim’Awla Qorti Civili fil-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 tistabilixxi dik id-data, ikollha tichad l-eccezzjoni (**Quintano vs Calleja et** Appell Civili tal-5 ta’ April 1993).

Illi mbaghad fis-sentenza **Mario Testa vs Alfred Theuma** Appell Civili Inferjuri deciz fit-12 ta’ Mejju 2003, inghad li:
“Kif jinsab ritenut fid-decizjoni fl-ismijiet **Diego Attard et noe vs Angelo Fenech,** Appell Kummercjali deciz fil-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 mhix impediment ta’ din ix-xorta.” (Ara wkoll **Paolo Koludovich vs Carmelo Muscat,** Appell Kummercjali deciz fl-1 ta’ Gunju 1959, u **Joseph Chircop et vs Salvatore Muscat noe,** Appell tat-28 ta’ April 2000.”

Inoltre din il-Qorti sejra tikkwota minn kawza identika li giet deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta (Onor. Imhallef Dr. Raymond C. Pace) tal-31 ta’ Mejju

2007 fl-ismijiet **Albert Mizzi noe vs Anthony u Victoria mizzewgin Cauchi**, Numru 45/05RCP, fejn fost affarijiet ohra, (f'pagna 10 tal-kopja fil-pussess tal-Qorti) tghid:
"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."

Il-fulkru tal-kwistjoni kollha hija l-mument meta beda jiddekorri t-termin u tal-preskrizzjoni u infatti l-artikolu 2137 fuq imsemmi jispecifika li l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li l-azzjoni tista' tigi ezercitata. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dak li gie sostnut mill-attur *nomine* fin-nota tieghu li l-azzjoni setghet giet ezercitata minn meta gie hu a konoxxenza tal-ksur kontrattwali. Huwa totalment differenti l-kaz ta' dak li ikkwota hu relattiv ghal danni fejn ovvjament l-azzjoni tista' tigi ezercitata minn meta d-danni jinhassu u juru ruhhom ghax f'dak il-kaz dak huwa l-mument ta' meta l-azzjoni tista' tigi ezercitata. Fil-kaz odjern kien il-mument li l-bini kien tlesta, liema data hija skond l-intimati fl-ahhar ta' l-1992 waqt li l-azzjoni odjerna giet istitwita fis-17 ta' Novembru 2005 wara li

kienu ntbaghtu ittri mis-socjeta` attrici fit-22 ta’ Dicembru 2003 u ittra ufficjali biss fit-22 ta’ April 2004. Certament li bejn l-1992 u l-2004 (12-il sena) it-terminu preskrittiv ta’ hames (5) snin kien iddekorra.

**E. KONKLUZJONIJIET:**

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa’ l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tal-konvenuti bazata fuq l-artikolu 1224 tal-Kap 16 u b’hekk tichad it-talbiet attrici.

Minhabba li originarjament l-eccezzjoni kienet bazata fuq l-artikolu 2156(f) u b’hekk inhela zmien, provi u noti fuq dik l-eccezzjoni, spejjez tal-kawza ghandhom jigu sopportati in kwantu tliet kwarti (3/4) mill-attur *nomine* u kwart (1/4) mill-konvenuti.

**< Sentenza Finali >**

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