QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 28 ta' April 2017

Numru 12

Rikors maħluf numru 97/2010 JA

Catherine Ebejer u żewġha Grazio Ebejer għal kull interess li jista' jkollu

v.

Emanuel u Carmen konjuġi Briffa; Ivan u Alison konjuġi Falzon; Stephanie Tanti u Kevin Gatt; Michael u Mary konjuġi Grech; Marlon u Rose Marie Caruana; Sammy u Judith konjuġi Gambin; u b'dikriet tal-10 ta' Marzu 2010 issejħu fil-kawża Nazzareno u Jane konjuġi Ellul u Emanuel u Mary Grace konjuġi Ellul; u b'dikriet tal-10 ta' Novembru 2010 issejjaħ fil-kawża wkoll Joseph Caruana

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Novembru 2012 li laqgħet eċċezzjoni ta'

preskrizzjoni u hekk ċaħdet talbiet tal-atturi għal danni li jgħidu li ġarrbu meta l-konvenuti invadew art li l-atturi jgħidu li hija tagħhom.

2. L-atturi kienu talbu illi l-qorti:

»(i) tiddikjara li l-konvenuti, f'proporzjonijiet ta' entità differenti, invadew u qegħdin jokkupaw mingħajr dritt porzjoni ta' art … … … proprjetà tal-esponenti;

»(ii) tiddikjara li l-konvenuti *in solidum* bejniethom huma responsabbli versu l-esponenti tad-danni kollha minnhom sofferti bl-okkupazzjoni tal-imsemmija porzjoni ta' art da parti tal-istess konvenuti;

»(iii) tillikwida l-imsemmija danni fil-valur tal-wiċċ tal-imsemmija porzjoni ta' art hekk okkupata mill-konvenuti, f'porzjonijiet ta' entità differenti, fl-ammont ta' wieħed u erbgħin elf, erba' mija u sitta u tletin euro (€41,436) jew somma oħra verjuri flimkien ma' danni riżultanti minn ħsara li sofrew l-atturi, liema danni jiġu likwidabbli bl-opera ta' perit nominandi;

»(iv) tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* bejniethom iħallsu l-istess danni lill-atturi.«

3. Il-konvenuti ressqu eċċezzjoni, fost oħrajn, ta' preskrizzjoni taħt l-artt. 2153[1] u 2156(*f*)[2] tal-Kodiċi Ċivili.

4. L-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjoni għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»Illi l-qorti jidhrilha li *nonostante* d-dikjarazzjoni tad-difensur tal-attriċi fis-sens li din hija kawża *ai termini* tal-artikolu 571, il-kliem użat fir-rikors promotur ma jħallu ebda dubju li l-azzjoni intentata hija waħda għad-danni. L-attriċi tindika dan fl-aħħar żewġ talbiet tagħha fejn qed titlob dikjarazzjoni li l-konvenuti kkawżawlha danni bl-okkupazzjoni tal-art li tgħid li hija tagħha, u kwindi l-kundanna għal ħlas ta' dawn id-danni li hija fil-fatt qed tikkwantifika minn issa.

»Illi l-artikolu 571 jgħid illi:

> "Jekk fit-tlugħ ta' bini tiġi okkupata b'bona fidi biċċa art mill-fond li jmiss ma' dak il-bini u l-ġâr ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini u ma jagħmilx oppożizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu dikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taħt l-obbligu li

---

[1] **2153.** L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.

[2] **2156.** L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:

(*f*) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra, meta l-kreditu ma jkunx jaqa', skont din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar, jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku.

> jħallas lis-sid il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa u jagħmel tajjeb kull ħsara li tkun saret."
>
> »Illi dan juri li f'każ li jirriżultaw ir-rekwiżiti biex din l-azzjoni tirnexxi, il-konvenut jiġi mġiegħel iħallas il-valur tal-wiċċ okkupat – f'termini oħra jħallas kumpens u mhux danni. Dan għalkemm irid ukoll isewwi jew iħallas danni jekk ikun għamel xi ħsara lill-attur jew attriċi. Fil-każ odjern huwa ċar li l-attriċi qed titlob li tiġi mħallsa l-valur tal-art li qed tallega li tteħditilha iżda bi kliem li jindikaw ħlas ta' danni.
>
> »Illi ma hemmx dubju li l-attriċi damet aktar minn sentejn biex bdiet il-kawża minn meta tela' l-bini in kwistjoni. Fil-fatt ħutha kienu bdew kawża ta' spoll li fiha hija stess kienet attriċi, iżda fil-mori tal-kawża ddikjarat li hija ma kinitx taf bil-kawża u ddeċidiet li toħroġ minnha. Dik il-kawża bdiet fl-14 ta' Lulju 2004 u kienet tikkonċerna l-istess ambjenti u d-data tikkumbaċja ma' dak li xehed l-imsejjaħ fil-kawża Nazzareno Ellul fid-depożizzjoni tiegħu li l-bini (ġebel u saqaf) kien ġà lest fl-2004. Huwa anke esebixxa l-kuntratti tal-bejgħ li permezz tagħhom hu u ħuh Emanuel Ellul ittrasferew il-proprjetà in kwistjoni lill-konvenuti, u mill-istess kuntratt jidher li fl-2004 il-postijiet inbigħu ġà mibnija, *sia pure* fl-istat imsemmi, tant li wħud mill-kompraturi ħadu self mill-bank biex ilestu jew jalteraw il-proprjetà. Stabbilit dan, jidher li mhux biss kienu għaddew sentejn iżda anke l-preskrizzjoni ta' ħames snin skattat u għaddiet billi l-kawża odjerna ġiet intavolata fl-4 ta' Frar 2010.
>
> »Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-qorti tilqa' l-eċċezzjoni tal-pre-skrizzjoni kif imressqa mill-konvenuti u mill-imsejħa fil-kawża Mary Grace Ellul skond l-artikoli 2153 u 2156(*f*) tal-Kap. 16 u tiċħad it-talbiet tal-attriċi; bl-ispejjeż kontra l-attriċi.«

5. L-attriċi appellat b'rikors tas-17 ta' Diċembru 2012, li għalih il-konvenuti wieġbu fid-9 ta' Jannar 2013 u l-imsejjaħ fil-kawża Emanuel Ellul wieġeb fis-7 ta' Jannar 2013.

6. L-aggravji tal-appell huma i. illi l-preskrizzjonijiet taħt l-artt. 2153 u 2156(*f*) tal-Kodiċi Ċivili ma jgħoddux għall-każ, u ii. illi f'kull każ iż-żmien tal-preskrizzjoni ma kienx għadda meta nfetħet il-kawża. L-ewwel aggravju ġie mfisser hekk:

> »Legalment huwa improponibbli li azzjoni waħda tiġi milquta b'żewġ perjodi preskrittivi differenti li japplikaw għall-kawżi u azzjonijiet ta' natura differenti bħalma iddikjarat l-ewwel qorti fis-sentenza appellata. Dan il-fatt minnu nnifsu jagħti impressjoni konfużjonarja tal-ġudizzju tal-ewwel qorti li ma huwiex legalment sostenibbli.
>
> »L-azzjoni attriċi ma kinetx waħda għad-danni u għalhekk f'kull każ il-preskrizzjoni biennali ma kienet qatt tista' tiskatta kontra tagħha. F'dan is-sens l-appellanti jispjegaw illi minkejja illi fir-rikors promotur hemm referenza (xi ftit infeliċi) għal-likwidazzjoni ta' danni, it-talbiet kollha

jindikaw b'mod ċar u inekwivoku illi l-azzjoni kienet waħda li fiha qed tintalab (1) id-dikjarazzjoni ta' invażjoni u okkupazzjoni tal-proprjetà tal-appellanti, (2) l-ordni għall-ħlas da parti tal-konvenuti lill-atturi tal-valur tal-wiċċ tal-art okkupata. Jekk dan waħdu ma kienx suffiċjenti biex juri li l-azzjoni kienet waħda promossa a tenur tal-artikolu 571 tal-Kap. 16, in atti nsibu d-dikjarazzjoni tempestiva tal-istess appellant fil-verbal tas-seduta tal-10 ta' Marzu 2010, u *cioè* l-ewwel seduta tas-smigħ, fejn ġie debitament iddikjarat illi fil-fatt l-azzjoni attriċi kienet waħda ittentata a tenur tal-artikolu 571 preċitat. Dan dejjem apparti illi anki mill-premessi tar-rikors promotur u wisq aktar mid-dokumenti annessi mal-istess dan jirriżulta manifestament (partikolarment ir-rapport tal-Perit Joe Cassar – dok B, u l-ittra uffiċjali datata 22 ta' Diċembru 2009 - dok. D). Illi għalhekk il-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili żgur li qatt ma setgħat tiġi kkunsidrata f'dan il-kaz.

»Illi lanqas ma setgħat tapplika l-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2156(*f*) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għal żewġ raġunijiet.

»Fl-ewwel lok l-esponenti jtennu illi l-azzjoni minnhom promossa kienet waħda ta' kumpens għall-infrazzjoni tad-drittijiet reali tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. Dan għalhekk neċessarjament iffisser illi l-perjodu preskrittiv applikabbli għal tali azzjoni huwa dak relativ għall-azzjonijiet kollha li jittrattaw ma' drittijiet reali u kwistjonijiet ta' proprjetà u *cioè* dak ta' 30 sena. Irid jiġi apprezzat illi bl-applikazzjoni tad-dritt ta' aċċessjoni dak li jkun qed jiġri huwa illi persuna li tinvadi l-proprjetà ta' persuna oħra *in buon fede* ssir is-sid ta' dak il-porzjon ta' proprjetà li huwa jkun okkupa bla jedd u bla kunsens tas-sid leġittimu *purché* huwa però jħallas il-valur tal-istess meta hekk rikjest. Dan ifisser illi bl-applikazzjoni tad-dritt tal-aċċessjoni, malli jsir il-ħlas dovut minn min jinvadi, ikun qed isir *ex lege* it-trasferiment favur tiegħu tat-titolu ta' proprjetà fuq l-immobbli jew l-art li huwa jkun unilateralment okkupa. Illi għalhekk biss l-ewwel qorti ma setgħetx tapplika kontra l-azzjoni attriċi l-preskrizzjoni kwinkwennali.«

7. Il-konvenut imsejjaħ fil-kawża wieġeb hekk għal dan l-aggravju:

»… … … it-talbiet kif postulati mill-atturi jindikaw ċar illi dawn qed jirreklamaw il-ħlas ta' danni, u mhux kumpens. Isegwi għalhekk li japplika l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 li jipprovdi għall-preskrizzjoni ta' sentejn meta jiġu mitluba danni li ma jkunux provenjenti minn reat. Dan huwa provenjenti mill-fatt illi l-qorti tiddeċiedi u tgħaddi ġudikat skond dak li jkun mitlub minnha u ma tistax taltera dawk it-talbiet. … … …

»Kif iċċitat fit-tielet u r-raba' talba attriċi tar-rikors promutur, huwa manifest u ċar illi din hija kawża msejsa fuq kundanna għall-ħlas ta' danni. Tant hu hekk li barra li talbet il-likwidazzjoni tal-istess danni, l-atturi kkwantifikaw il-valur tal-wiċċ tal-porzjon ta' art li allegatament ġiet okkupata mill-konvenuti. In konsiderazzjoni ta' dan, it-talbiet attriċi fir-rikors promutur naqsu wkoll milli jindikaw lil dik l-onorabbli qorti taħt liema artikolu qegħdin javvanzaw it-talbiet tagħhom. B'hekk *prima facie* dik l-onorabbli qorti kellha tiddeċiedi skond it-talbiet hekk kif postulati mill-atturi li kjarament indikaw li din hija kawża għal danni u li allura fi kwalunkwe każ japplika l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet

ta' Malta. Isegwi għalhekk illi ma kien hemm l-ebda dubju li l-azzjoni attriċi hija preskritta *ai termini* tal-artikolu 2153 *stante* li intavolaw il-kawża wara sentejn li effettivament tela' l-bini in kwistjoni.«

8. Il-konvenuti wieġbu hekk:

»Illi fl-ewwel lok, m'hemm xejn inkompattibbli jew konfużjonarju illi tingħata eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt żewġ artikli differenti tal-liġi. L-ewwel onorabbli qorti stabiliet illi l-perjodu ta' ħames snin kien laħaq iddekorra minn meta l-appellanti setgħu intavolaw il-kawża tagħhom u għaldaqstant ma kienx hemm lok illi wieħed jindaga jekk il-preskrizzjoni applikabbli hijiex dik taħt l-artiklu 2153 jew taħt l-artiklu 2156(*f*) tal-Kap. 16. Anke jekk wieħed kellu jaċċetta t-teżi tal-appellanti illi, fil-każ odjern, il-preskrizzjoni taħt l-artiklu 2153 tal-Kap. 16 m'hijiex applikabbli, xorta hi applikabbli l-preskrizzjoni taħt l-artiklu 2156(*f*) tal-Kap. 16.

»Illi, fit-tieni lok, huwa spropositu kbir illi wieħed itenni kif qed jagħmlu l-appellanti illi l-kawża odjerna ma kinetx waħda għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni. Dana joħroġ ferm ċar fit-tieni, it-tielet u r-raba' talba attriċi. Il-fatt illi fl-ewwel seduta f'dina l-kawża l-appellanti ddikjaraw illi dina l-kawża hija msejsa fuq l-artiklu 571 tal-Kap. 16 bl-ebda mod ma jbiddel in-natura tal-azzjoni tagħhom illi hija limpida u ma tagħti lok għal ebda ekwivoku. Kien biss wara illi l-esponenti intavolaw l-eċċezzjonijiet tagħhom illi l-appellanti bdew jinvokaw l-artiklu 571 tal-Kap. 16.

»Illi fit-tielet lok, anke jekk wieħed kellu jaċċetta illi dina hija kawża *ai termini* tal-artikolu 571 tal-Kap. 16, it-terminu preskrittiv huwa dak tal-artiklu 2156(*f*) tal-Kap. 16 u mhux dak trentennali kif qed issa jsostnu l-appellanti. Hawnhekk, m'għandna l-ebda kwistjoni dwar it-titlu tal-art okkupata mill-proprjetà tal-esponenti imma talba għal danni minħabba tali okkupazzjoni. Anke jekk wieħed kellu jikkonċedi illi t-talba hija għal kumpens u mhux għal danni, xorta huwa applikabbli l-artiklu 2156(*f*) tal-Kap. 16.«

9. Għalemm qegħdin igħidu sew il-konvenuti illi setgħu validament tressqu eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni taħt żewġ disposizzjonijiet differenti tal-liġi, l-aggravju tal-atturi ma kienx illi tressqu żewġ eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni taħt żewġ disposizzjonijiet differenti iżda li ntlaqgħu t-tnejn.

10. L-atturi qegħdin igħidu sew għax jekk intlaqgħet l-eċċezzjoni taħt l-art. 2153 li tolqot l-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat, ma setgħetx intlaqgħet ukoll l-eċċezzjoni taħt l-art. 2156(*f*) li tolqot azzjoni

li ma taqax taħt preskrizzjoni aqsar. Fil-każ tallum, jekk l-azzjoni taqa' taħt preskrizzjoni aqsar, appuntu dik taħt l-art. 2153, ma tistax taqa' wkoll taħt l-art. 2156(*f*). Setgħet intlaqgħet jew eċċezzjoni waħda jew l-oħra, iżda mhux it-tnejn.

11. Dan ma jwassalx biex titħassar is-sentenza, iżda jibqa' meħtieġ li naraw liema eċċezzjoni tolqot l-azzjoni tallum biex naraw jekk għaddiex iż-żmien taħt dik il-preskrizzjoni.

12. Il-konvenuti iżda jgħidu illi, f'kull każ, ma hijiex meħtieġa din l-indaġni għax, fil-fehma tagħhom, għaddew aktar minn ħames snin minn meta l-atturi setgħu fetħu l-kawża u għalhekk, kemm jekk l-azzjoni tintlaqat bl-art. 2153 u kemm jekk tintlaqat bl-art. 2156(*f*), xorta għadda ż-żmien – sentejn jew ħames snin – tal-preskrizzjoni. Igħidu wkoll illi, ukoll jekk, kif igħidu l-atturi, l-azzjoni kienet waħda taħt l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili, din tintlaqat bil-preskrizzjoni ta' ħames snin taħt l-art. 2156(*f*) u dan iż-żmien għadda.

13. Il-qorti iżda tgħid illi l-azzjoni taħt l-art. 571 ma tintlaqat la bil-preskrizzjoni taħt l-art. 2153 u lanqas b'dik taħt l-art. 2156(*f*). Ma tintlaqatx bil-preskrizzjoni taħt l-art. 2153 għar-raġuni ovvja li ma hijiex azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat. Ma taqax taħt l-art. 2156(*f*) għax l-azzjoni taħt l-art. 571 hija azzjoni ta' esproprjazzjoni li twassal għal trasferiment ta' proprjetà immobbli. Taħt l-art. 571 "l-art li tiġi … okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu dikjarati ta' proprjetà ta' min bena". Fi kliem ieħor, sid l-art ma jitlifx il-proprjetà favur min ikun okkupaha bis-saħħa tal-okkupazzjoni iżda bis-saħħa ta' dikjar-

azzjoni ġudizzjarja; sakemm ma tkunx saret dik id-dikjarazzjoni, is-sid jitlef il-proprjetà biss meta min ikun okkupaha jikseb l-istess proprjetà bis-saħħa tal-pussess (li f'dan il-każ ikun pussess bla titolu) għal tletin sena, taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

14. Jibqa' meħtieġ għalhekk li naraw jekk l-azzjoni tal-atturi hijiex waħda għal ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat, jew għall-ħlas ta' kreditu ieħor li ma jaqax taħt preskrizzjoni aqsar jew azzjoni taħt l-art. 571.

15. In-natura tal-azzjoni toħroġ mhux tant mill-kliem jew espressjonijiet (mhux dejjem preċiżissimi) li jużaw il-partijiet iżda mill-essenza tat-talbiet, *i.e.* dak li fil-fatt qegħdin jitolbu. Jekk attur wara li jippremetti li bigħ ħaġa lill-konvenut u dan ma ħallsux tagħha, u għalhekk jitlob dak li hu jsejħilhom danni, l-azzjoni ma ssirx b'hekk azzjoni għal danni iżda tibqa' *actio venditi*. Naturalment, ma huwiex konsiljabbli li l-atti ġudizzjarji ma jsirux b'għaqal u b'attenzjoni biex jiġu evitati ineżattezzi bħal dawn iżda l-ġustizzja ma tiddependix fuq forom sakramentali jew fuq l-użu ta' kelma flok oħra, bħal ma ġara fil-każ tallum fejn l-atturi tilfu l-kawża għax lill-ewwel qorti dehrilha li kellhom jitolbu "kumpens u mhux danni" għalkemm il-qorti stess tistqarr illi "huwa ċar li l-attriċi qed titlob li tiġi mħallsa l-valur tal-art li qed tallega li tteħditilha".

16. Naraw mela x'inhija tassew in-natura tal-azzjoni tal-atturi.

17. L-atturi qegħdin igħidu illi l-konvenuti okkupaw art proprjetà tagħhom, iżda, flok fittxew li jirrevindikaw l-art, talbu, minflok, illi jitħallsu "l-valur tal-wiċċ" tal-art bħala dawk li huma sejħulhom danni.

18. Ladarba l-atturi ma humiex qegħdin jitolbu li jieħdu lura l-pussess tal-art tagħhom, u qegħdin jitolbu l-"valur tal-wiċċ" tagħha, it-talba tagħhom effettivament hi li l-art tingħata lill-konvenuti u huma jingħataw kemm tiswa – appuntu dak li jgħid l-art. 571: li "l-art li tiġi … okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta' proprjetà ta' min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ". Huwa evidenti għalhekk illi, minkejja l-kliem xejn feliċi li ntuża, l-azzjoni tal-atturi hija dik taħt l-art. 571 tal-Kodiċi Ċivili. Billi l-art. 571 jagħmilha wkoll kondizzjoni, biex min jokkupa l-art jikseb il-proprjetà tagħha, li "jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret", id-dritt tas-sid li jitħallas ta' dik il-ħsara huwa aċċessorju għad-dritt li jitħallas il-valur tal-wiċċ, u jintlaqat għalhekk bl-istess preskrizzjoni.

19. Billi, kif ingħad[3], l-azzjoni taħt l-art. 571 tintlaqat bil-preskrizzjoni taħt l-art. 2143, l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni taħt l-artt. 2153 u 2156(*f*) ma kellhomx jintlaqgħu, u s-sentenza appellata għandha għalhekk titħassar. Ma jibqax meħtieġ li nqisu l-aggravju dwar jekk għaddiex iż-żmien għall-preskrizzjoni taħt l-artt. 2153 u 2156(*f*).

20. Tifdal il-kwistjoni jekk l-art. 571 jagħtix dritt ta' azzjoni wkoll lis-sid jew biss rimedju lil min jokkupa l-art, b'mod li l-azzjoni li għandu s-sid hija mhux azzjoni taħt l-art. 571 iżda biss ir-revindikazzjoni (li għaliha l-konvenut jista' jilqa' bl-art. 571). Dan iżda ma huwiex il-meritu tal-appell.

---

3 Para. 13, *supra.*

21. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' preskrizzjoni taħt l-artt. 2153 u 2156(*f*) tal-Kodiċi Ċivili u tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex jitkompla s-smigħ.

22. Billi dan l-episodju nħoloq billi l-atturi ma ifformulawx sew l-azzjoni tagħhom, huwa xieraq illi kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha, iżda d-drittijiet tar-reġistru, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallsuhom dawk fost il-konvenuti u l-imsejħa fil-kawża li ressqu l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni kif ukoll l-imsejjaħ fil-kawża Emanuel Ellul li, għalkemm ma ressaqx l-eċċezzjoni, aderixxa magħha fit-tweġiba tiegħu għall-appell.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df