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 26 ta' Jannar 2018

Numru 11

Rikors maħluf numru 814/08 LFS

Margaret Pace; u b'digriet tas-16 ta' Marzu 2012 l-atti ġew trasfużi f'isem Michael Pace, Sandra Pace, Jennifer Camilleri, Josephine Ann *sive* Joann Pace u Mons. George Mifsud f'isem l-imsiefra Mary Victoria Cremona minflok il-mejta Margaret Pace; u Mons. George Mifsud f'ismu *proprio*, kif ukoll bhala mandatarju ta' ħutu assenti, Frank Mifsud u Josephine Suokas

v.

***M. Demajo (Holdings) Limited* (C-2517)**

1. Din hija kawża dwar talba tal-atturi għall-ħlas ta' danni minħabba ħsara f'fond okkupat mis-soċjetà konvenuta u għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni. L-ewwel qorti laqgħet biss *in parte* t-talbiet tal-atturi u ċaħdet il-bqija għax sabet li t-talba waqgħet bi preskrizzjoni.

Sar appell mill-atturi minn dik il-parti tas-sentenza li li ċaħdet it-talbiet tagħhom u sar ukoll appell inċidentali tal-konvenuti minn dik il-parti li laqgħet it-talbiet.

2. Is-sentenza li minnha sar l-appell, safejn relevanti, tgħid hekk:

> »Ir-rikorrenti jippremettew li huma proprjetarji tal-fond 5, Frederick Street, Valletta u ottenew deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) tat-13 ta' April 2007 sabiex is-soċjetà intimata tiżgombra mill-fond u fil-fatt żgumbrat fl-1 ta' Ġunju 2007. Ir-rikorrenti jsostnu li s-soċjetà intimata kkaġunat diversi ħsarat fl-imsemmi fond *oltre* li ma ħallsitx kumpens għall-okkupazzjoni mill-1 ta' Jannar 2000 'il quddiem minħabba li l-aħħar ċedola depożitata l-qorti kienet il-1926/1998.
>
> »Mill-*affidavit* tal-Mons. George Mifsud jirriżulta kif il-fond *de quo* ġie għand ir-rikorrenti u min huma l-proprjetarji.
>
> »L-intimata kkontendiet:
>
>> »"li mill-atti ma jirriżultax li ġie eżebit it-testment ta' Enrico Mifsud, u lanqas ma ġew eżebiti r-riċerki testamentarji tiegħu. Minħabba dan in-nuqqas, ma jistax jitqies li ġie ippruvat it-titolu tal-atturi fuq il-fond mertu tal-kawża."
>
> »Illi l-qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-intimata u tħoss li hemm provi suffiċjenti mill-*affidavit* u dokumenti biex tasal għall-konklużjoni li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond *de quo*. Is-sottomissjonijiet tal-intimata huma suppożizzjonijiet u ma jikkostitwux il-prova neċessarja.
>
> »Għalhekk tiċħad din l-eċċezzjoni.
>
> »Permezz ta' eċċezzjoni ulterjuri l-intimata ssollevat il-preskrizzjoni tal-azzjoni bażata fuq l-artikolu 2153 tal-Kap. 16. Dan l-artikolu jgħid:
>
>> »"L-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn".
>
> »… … …
>
> »Dan l-artikolu li preċedentement kien l-artikolu 2258 jirrigwarda danni derivanti minn ħtija jew *culpa extra*-kontrattwali kif imsejħa komunement *culpa aquiliana*. Din hija applikabbli għal danni li jitnisslu minn delitti fis-sens ċivili u kważi delitti. Skond il-ġurisprudenza tagħna din il-preskrizzjoni tibda tgħaddi mill-jum li fih ikun ġara l-fatt illeċitu u minnha jidderiva d-dannu u mhux mill-jum meta l-parti leża tiġi taf bih.
>
> »… … … dawn id-danni li talvolta jistgħu jiġu reklamati a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 għandhom ikunu danni li jirriżultaw minn ħtija *ossia* kolpa *extra*-kontrattwali u hu meħtieġ li l-vjolazzjoni ma jkollha ebda rapport dirett mal-kuntratt pre-eżistenti.
>
> »… … …
>
> »Wieħed għalhekk irid jara jekk id-danni derivanti humiex kontrattwali jew *extra*-kontrattwali. … … … Meta jkun hemm inadempjenza jew twettiq ħażin tal-obbligi emerġenti minn ftehim ma tkunx applikabbli l-*culpa aquiliana*. Ta' min isemmi li danni magħmulin minn inkwilin

ġewwa fond hija suġġetta għall-preskrizzjoni tal-ħames snin billi toriġina bħala riżultat ta' kuntratt.

»Ukoll fil-każ tal-*culpa aquiliana* tiddekorri minn meta ġara l-fatt illeċitu u mhux mill-jum minn meta l-parti leża ssir taf bil-fatt. Fil-każ tal-preskrizzjoni fuq aġir ta' ksur ta' kuntratt il-preskrizzjoni tibda tiddekorri minn meta l-azzjoni setgħet ġiet eżerċitata.

»… … …

»L-artikolu applikabbli għall-każ in eżami minħabba n-natura tal-każ huwa l-artikolu 2153.

»Din il-qorti ma taqbilx mat-teżi tar-rikorrenti dwar il-preskrizzjoni. It-test huwa wieħed oġġettiv u mhux suġġettiv u *cioè* d-dritt tal-azzjoni għall-attur, b'mod li l-prinċipju Ruman *contra non valentem agere non currit præscriptio* jsib applikazzjoni biss fejn il-liġi tippermetti dan minħabba ostakoli materjali, bħal fil-każ ta' vjolenza li tivvizzja l-kunsens dipendenti mill-mument minn meta tieqaf il-vjolenza jew mill-kxif ta' għemil doluż, kawża falza jew żball (Kap. 16 art. 1223). Il-qorti tirreferi għall-artikolu 2137 tal-Kap. 16 li jipprovdi:

> »"Bla ħsara ta' disposizzjonijiet oħra tal-liġi l-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata, mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss."

»… … …

»Fatt lampanti huwa li apparti tant kunsiderazzjonijiet oħra ma kien hemm xejn xi jżomm lir-rikorrenti milli jibagħtu ittra uffiċjali (debitament notifikata) u b'hekk ma tiddekorrix il-preskrizzjoni, anke jekk ħassew li kien utli li qabel ma jintavolaw il-kawża odjerna jikkonkludu proċeduri oħra.

»Minn dan kollu jemerġu dawn il-konklużjonijiet:

»• Illi hemm tliet xorta ta' danni, waħda derivanti minn delitt veru u propju (fejn il-preskrizzjoni hija dik tal-azzjoni kriminali), dawk derivanti minn ħtija akwiljana (fejn il-preskrizzjoni hija dik ta' sentejn) u dawk derivanti minn inadempjenza kontrattwali) fejn il-preskrizzjoni hija dik ta' ħames snin).

»• Illi l-azzjoni odjerna [hija] għal riżarċiment ta' danni subiti.

»• Illi bejn ir-rikorrenti u l-intimata kumpanija ma eżistiet qatt ebda relazzjoni kontrattwali.

»• Illi għalhekk il-preskrizzjoni applikabbli hija dik taħt il-Kap. 16 artikolu 2153, li hija ta' sentejn.

»• Illi din il-preskrizzjoni tibda tgħaddi mill-jum li fih ikun ġara l-fatt illeċitu u minnha [*recte*, il-fatt … li minnu] jidderiva d-dannu u mhux mill-jum meta l-parti leża tiġi taf bih.

»• Illi fil-każ in eżami ma kien hemm ebda ittra uffiċjali jew att ieħor li bih ġiet interrotta l-preskrizzjoni. Infatti ma rriżultax li s-sid b'xi mod żamm il-jedd tiegħu.

»… ……

»• Il-ħsarat saru matul il-kors tal-kirja kollha u l-Perit Abela semma li l-ħsarat jaċċelleraw jekk ma ssirx il-manutensjoni regolari.

»• L-azzjoni attriċi setgħet ġiet eżerċitata ferm u ferm qabel sentejn mill-jum li fih fil-fatt ġiet intavolata din il-kawża. Irriżulta li l-ħsarat saru matul is-snin, minn Diċembru 1982, u baqgħu dejjem jaċċelleraw. Ma kien hemm xejn x'jostakola lir-rikorrenti milli jipproċedu fuq il-ħsarat li kienu ġraw sa dak iż-żmien.

»• Illi l-kawża odjerna ġiet preżentata fil-11 ta' Awissu 2008 u għal-hekk ħsarat kawżati qabel il-11 ta' Awissu 2006 huma preskritti.

»• Illi s-soċjetà intimata żgumbrat mill-fond indikat fl-1 ta' Ġunju 2007. Dan ifisser li r-rikorrenti jistgħu jfittxu fuq ħsarat għall-perjodu mill-11 ta' Awissu 2006 sal-1 ta' Awissu, 2007 ossija kważi sena.

»• A bażi ta' dan li ntqal hawn fuq u tar-rapport tal-Perit Abela l-qorti tistabbilixxi *arbitrio boni viri* l-*quantum* tal-ħsarat li ma humiex preskritti fl-ammont ta' €2,000.

»… … …

»Fil-każ in eżami, dwar il-kumpens għall-okkupazzjoni mill-1 ta' Jannar 2000 sal-1 ta' Ġunju 2007, din għandha tiġi kalkulata fuq l-aħħar rata ta' kera stabbilita u *cioè* ta' elf mija u erbgħa u sittin Euro u tmienja u sittin ċentezmu (€1,164.68 – qabel Lm500), fis-sena, u għalhekk l-ammont likwidat għandu jkun fis-somma ta' €1,164.68 × 7 (1 ta' Jannar 2000 sal-31 ta' Diċembru 2006) = €8,152.80, u €1,164.68 ÷ 12 = €97.05 (fix-xahar) × 5 (1 ta' Jannar 2007 sal-1 ta' Ġunju 2007) = €485.28, b'hekk fis-somma totali ta' €8,638.08, bħala kumpens għall-okkupazzjoni mill-1 ta' Jannar 2000 sal-1 ta' Ġunju 2007.

»Dwar dan l-aspett, fin-nota ta' osservazzjonijiet il-kumpannija intimata sostniet li t-talbiet għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni huma wkoll preskritti u dan minħabba l-artikolu 2156(*f*). Iżda l-qorti tirrileva li hi m'għandha ebda eċċezzjoni bażata fuq dan l-artikolu għalkemm ben konxja li tali eċċezzjoni tista' anke tingħata fi grad ta' appell. Peress li m'għandhiex tali eċċezzjoni mhix sejra tindaga dwar l-applikabilità *o meno* tal-istess artikolu u għal liema snin. Issemma li d-ditta intimata kienet ġiet xolta iżda dana fin-nota ta' osservazzjonijiet u mhux fl-eċċezzjonijiet.

»Għal dawn il-motivi wara li laqgħet parzjalment l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni bażata fuq l-artikolu 2153 tal-Kap. 16, iżda ċaħdet l-eċċezzjonijiet l-oħra, tiddikjara lis-soċjetà intimata responsabbli għad-danni iżda kif fuq spjegat fl-ammont ta' €2,000.

»Tillikwida d-danni ta' okkupazzjoni mingħajr titolu tal-fond *de quo* fl-ammont ta' €8,638.08 u tiddikjara lis-soċjetà intimata responsabbli għal dan il-ħlas.

»Tikkundanna lis-soċjetà intimata tħallas l-ammonti (€2,000 u €8,638.08) hawn fuq imsemmija.

»Minħabba n-natura tal-każ spejjeż bin-nofs.«

3. L-atturi appellaw b'rikors tas-26 ta' Marzu 2013 li għalih il-konvenuta wieġbet, b'appell inċidentali, fit-12 ta' April 2013. L-atturi wieġbu għall-appell inċidentali fit-30 ta' Mejju 2013.

4. Qabel ma nqisu l-appell ewlieni jkun utli li nqisu t-tielet aggravju tal-appell inċidentali tal-konvenuta billi jekk jintlaqa' dan l-aggravju – li jgħid illi "l-atturi naqsu milli jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom" – l-azzjoni tieqaf hawn.

5. Dwar dan l-aggravju l-qorti tosserva illi fil-kawża li kienu fetħu l-atturi kontra l-konvenuta għall-iżgumbrament, fl-ismijiet Rev. Mons George Mifsud *et v. M. Demajo (Holdings) Limited*, maqtugħa mill-Qorti tal-Maġistrati fil-25 ta' Ottubru 2005 u mill-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) fl-10 ta' Mejju 2006, kienet ukoll tressqet eċċezzjoni illi "l-atturi jridu jippruvaw it-titolu tagħhom". Il-Qorti tal-Maġistrati kienet qalet illi "hija sodisfatta illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond *de quo*" u għalhekk ċaħdet l-eċċezzjoni, u din id-deċiżjoni ma nqalbitx fl-appell.

6. Billi għalhekk il-kwistjoni tat-titolu tal-atturi issa hija *res iudicata* bejn il-partijiet, il-qorti ma hijiex sejra tqisha aktar u dan l-aggravju tal-konvenuta – li, fiċ-ċirkostanzi, huwa x'aktarx fieragħ – huwa miċħud.

7. Ngħaddu issa għall-appell ewlieni.

8. L-aggravju tal-appell tal-atturi, essenzjalment, huwa illi l-ewwel qorti, għalkemm esponiet id-distinzjoni bejn responsabilità kuntrattwali u dik akwiljana u bejn il-preskrizzjonijiet relativi, iddeċidiet illi l-preskrizzjoni li tolqot it-talbiet tagħhom hija dik tal-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili, relativa għall-*culpa aquiliana*, għalkemm, igħidu l-atturi, kien hemm "rapport mal-kuntratt pre-eżistenti" bejn il-partijiet billi dawn kellhom relazzjoni ta' sid-il-kera u kerrej.

9. Il-konvenuta wieġbet illi ma kien hemm ebda relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet u għalhekk id-deċiżjoni tal-ewwel qorti kienet korretta.

10. Huwa minnu illi l-ewwel qorti, wara li fissret id-differenza bejn il-preskrizzjoni li tolqot l-azzjoni għal danni *ex contractu* u l-azzjoni għal danni minħabba *culpa aquiliana*, qabżet għall-konklużjoni "illi bejn ir-rikorrenti u l-intimata kumpannija ma eżistiet qatt ebda relazzjoni kon-trattwali" għalkemm f'diversi partijiet tas-sentenza ssemmi l-eżistenza ta' "kirja", *e.g*. meta qalet illi "l-ħsarat saru matul il-kors tal-kirja kollha" u illi s-somma likwidata bħala kumpens għal-likwidazzjoni "għandha tiġi kalkulata fuq l-aħħar rata ta' kera stabbilita". Għandhom raġun l-atturi jgħidu illi "huma ferm sorpriżi" bid-deċiżjoni tal-ewwel qorti għax is-sentenza appellata hijha effettivament nieqsa minn motivazzjoni u tidher x'aktarx inkonsistenti magħha nfisha.

11. Ma huwiex kontestat illi l-konvenuta kienet tokkupa l-fond li dwaru saret il-kawża u li ġiet żgumbrata minnu bis-saħħa ta' sentenza wara talba tal-atturi. Is-sentenza ingħatat mill-Qorti tal-Appell (sede infer-juri) fl-10 ta' Mejju 2006 fil-kawża fuq imsemmija bejn l-istess partijiet fl-ismijiet Rev. Mons George Mifsud *et v. M. Demajo (Holdings) Limited*. F'dik il-kawża l-atturi kienu talbu l-iżgumbrament tal-kon-venuta "peress illi qiegħda tokkupa l-istess fond mingħajr titolu validu fil-liġi". Il-konvenuta wieġbet illi l-fond kien mikri lil ċertu Joseph M. Demajo taħt id-ditta *M. Demajo.* Dik id-ditta ġiet xolta u minflokha fil-kirja daħlet is-soċjetà konvenuta. Il-qorti iżda sabet illi l-kirja qatt ma għaddiet għand is-soċjetà konvenuta li għalhekk qatt ma kellha titolu

fuq il-fond, u għal din ir-raġuni laqgħet it-talba tal-atturi u ordnat l-iżgumbrament tal-konvenuta fi żmien xahrejn mill-10 ta’ Mejju 2006.

12. Il-konvenuta, bi proċedura ta’ ritrattazjoni taħt l-art. 811 (*e*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, talbet li titħassar is-sentenza u li l-appell jinstema’ mill-ġdid, iżda din it-talba ġiet miċħuda b’sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) tat-13 ta’ April 2007. Il-konvenuta mbagħad ħarġet mill-fond u radditu lill-atturi fl-1 ta’ Ġunju 2007.

13. Huwa minnu għalhekk illi, kif qalet l-ewwel qorti, ma kien hemm ebda relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet.

14. L-ewwel qorti kompliet tgħid hekk:

> »Illi l-kawża odjerna ġiet preżentata fil-11 ta’ Awissu 2008 u għalhekk ħsarat kawżati qabel il-11 ta’ Awissu 2006 huma preskritti.
>
> »Illi s-soċjetà intimata żgumbrat mill-fond indikat fl-1 ta’ Ġunju 2007. Dan ifisser li r-rikorrenti jistgħu jfittxu fuq ħsarat għall-perjodu mill-11 ta’ Awissu 2006 sal-1 ta’ Awissu 2007 [*recte*, sal-1 ta’ Ġunju 2007] ossija kważi sena.
>
> »A bażi ta’ dan li ntqal hawn fuq u tar-rapport tal-Perit Abela l-qorti tistabbilixxi *arbitrio boni viri* l-*quantum* tal-ħsarat li ma humiex preskritti fl-ammont ta’ €2,000.«

15. Dan ma huwiex għalkollox korrett. Is-soċjetà konvenuta kienet teknikament pussessur ta’ mala fidi billi kien imissha tkun taf li ma kellhiex titolu validu fuq il-fond. Għalhekk ir-relazzjoni bejnha bħala pussessur u l-atturi bħala sidien hija regolata bl-art. 557 tal-Kodiċi Ċivili:

> »**557.** Il-pussessur ta’ mala fidi hu obbligat ukoll għall-ħsarat kollha li jiġru b’għemilu, kif ukoll għal dawk li jiġru b’aċċident, kemm-il darba, ikun liema jkun il-mod li bih ħa l-pussess tal-ħaġa, ma jippruvax li dik il-ħaġa kienet xorta waħda tispiċċa jew titgħarraq li kieku kienet f’idejn sidha.«

16. L-obbligazzjoni tal-konvenuta għalhekk kienet li tagħmel tajjeb għall-ħsarat kollha, mhux biss dawk tal-aħħar sentejn, għax l-obbligazzjoni tagħha taħt l-art. 557 kienet illi, fil-waqt li trodd il-fond lil sidu, troddu bla ħsarat li seħħew matul iż-żmien kollu li l-fond kien f'idejha, u għalhekk il-preskrizzjoni tibda tgħaddi minn dakinhar li jintradd il-fond u mhux minn meta seħħet il-ħsara. Dan qiegħed jingħad mhux għall-għanijiet ta' dan l-aggravju, billi l-atturi ma ressqu ebda appell mil-likwidazzjoni tad-danni, iżda għall-għanijiet ta' dak li sejjer jingħad aktar 'il quddiem[1] dwar it-tieni aggravju tal-appell inċidentali tal-konvenuta.

17. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, billi ssib illi ma kienx hemm relazzjoni kuntrattwali bejn il-partijiet u illi l-azzjoni kienet għal ħsarat mhux ikkaġunati b'reat, u għalhekk tintlaqat bl-art. 2153 tal-Kodiċi Ċivili bla ħsara għal dak li sejjer jingħad dwar id-*dies a quo*, tiċħad l-appell tal-atturi.

18. Ngħaddu issa għall-appell inċidentali. Fl-ewwel aggravju tagħha l-konvenuta tgħid illi l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni kellha tintlaqa' wkoll dwar it-talbiet għal kumpens għall-okkupazzjoni mingħajr titolu. Kompliet tfisser l-aggravju hekk:

> »Illi fir-rigward tar-raba', tal-ħames u tas-sitt talbiet attrici, [it-talbiet għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond], l-onorabbli qorti tal-ewwel istanza ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni biennali sollevata mis-soċjetà esponenti mingħajr ma effettivament qieset l-istess eċċezzjoni u dan għaliex, kif jidher mis-sentenza appellata, l-onorabbli qorti tal-ewwel istanza żbaljatament fehmet li s-soċjetà esponenti kienet qed tinvoka l-preskrizzjoni kwinkennali, liema eċċ-ezzjoni ma ġiet qatt formalment sollevata.

[1] Para. 24, *infra.*

»Illi dan jidher li huwa l-effett ta' żball, ghaliex imkien mill-atti ma jirriżulta li s-soċjetà esponenti qatt sostniet li għar-raba', għall-ħames u għas-sitt talbiet attriċi tapplika l-preskrizzjoni kwinkwennali. Anzi huwa l-kuntraiju li jirriżulta. … … . dik il-ġurisprudenza li stabbiliet li l-pretensjoni ta' riżarċiment ta' danni għal okkupazzjoni illeċita »Illi dan jidher li huwa l-effett ta' żball, għaliex imkien mill-atti ma jirriżulta li s-soċjetà esponenti qatt sostniet li għar-raba', għall-ħames u għas-sitt talbiet attriċi tapplika l-preskrizzjoni kwinkwennali. Anzi huwa l-kuntraiju li jirriżulta. … … . dik il-ġurisprudenza li stabbiliet li l-pretensjoni ta' riżarċiment ta' danni għal okkupazzjoni illeċita hija pre-skrivibbli *ai termini* tal-artikolu 2156(*f*) tal-Kodiċi Ċivili ma tapplikax għall-każ odjern.

»Illi s-soċjetà esponenti fil-fatt, wara li ċċitat deċiżjonijiet[2] li jistabilixxu l-applikabilità tal-preskrizzjoni kwinkwennali għall-fattispeċi ta' okkup-azzjoni illeċita, għaddiet biex issostni li dawn id-deċiżjonijiet ma jgħoddux għall-każ odjern, u dan *stante* li llkoll kemm huma kienu jittrattaw fattispeċi fejn sid ta' fond ikun qed jippretendi tali kumpens mingħand persuna li kien qed jokkupa l-fond b'titolu validu li ġie terminat. Huwa għalhekk fil-fatt li d-danni għall-okkupazzjoru, f'dak il-kuntest, huma dovuti b'konsegwenza tal-obbligu kuntrattwali ta' kull inkwilin li jagħti lura l-pussess tal-fond lis-sid hekk kif tintemm il-kirja. Fil-każ odjern, madanakollu, is-soċjetà esponenti qatt ma kellha kuntratt ta' kera mal-atturi, u għalhekk ma jista' jkun hemm qatt ebda dritt ta' azzjoni naxxenti minn kuntratt bejnha u bejn l-atturi.

»Illi l-konsegwenza ta' dan huwa li anke għar-raba', għall-ħames u għas-sitt talbiet attriċi hija applikabbli l-preskrizzjoni biennali kom-minata mill-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili.

»Illi dan it-terminu ta' preskrizzjoni beda jiddekorri mill-10 ta' Mejju 2006, li hija d-data li fiha l-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) ikkonfermat id-deċiżjoni mogħtija in prim'istanza kontra s-soċjetà esponenti għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-kawża. Kien minn dakinhar li l-atturi setgħu jaġixxu għall-kumpens għall-okkupazzjoni illeċita, għax b'dik is-sentenza ġie kristallizzat illi kien hemm okkupazzjoni bla titolu.

»Illi l-fatt li s-soċjetà esponenti ressqet talba ta' ritrattazzjoni hija irrilevanti għall-iskop li wieħed jidentifika l-ġurnata li fiha beda jid-dekorri t-terminu ta' preskrizzjoni eċċepit. Dan għaliex, b'disposizzjoni espressa tal-liġi, is-sentenza tal-10 ta' Mejju 2006 kienet suxxettibbli għall-esekuzzjoni, u kellha għalhekk effetti esekuttivi li ma ġew bl-ebda mod perfezzjonati jew inkrimentati bis-saħħa tad-deċiżjoni mogħtija fit-13 ta' April 2007 mill-Qorti tal-Appell (sede inferjuri), permezz ta' liema deċizjoni ġiet miċħuda t-talba tas-soċjetà esponenti għar-ritrattazzjoni.

»Illi konsegwentement, stabbilit illi l-preskrizzjoni applikabbli għat-talbiet attriċi dwar kumpens għall-okkupazzjoni illeċita hija dik biennali, kif eċċepit mis-soċjetà esponenti, u stabbilit illi dan it-terminu ta' pre-skrizzjoni beda jiddekorri mill-10 ta' Mejju 2006, u tenut kont illi l-istanza attriċi odjerna ġiet biss intavolata fil-11 ta' Awissu 2008 u għalhekk aktar minn sentejn wara l-bidu tad-dekors tat-terminu preskrittiv, għandu jirriżulta li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni invokata

---

[2] Patrick Staines *noe v.* Charles Falzon *et*, P.A. 3 ta' Ottubru 2002; Perit Edwin Calleja *et v.* Joseph Said *et*, P.A. 31 ta' Ottibru 2003.

mis-soċjetà esponenti kellha tiġi akkolta anke fil-konfront tar-raba', tal-ħames u tas-sitt talbiet.«

19. L-atturi wieġbu hekk:

»Illi, fl-ewwel lok, għandu jingħad illi, proprju għar-raġunijiet li taw l-appellanti fir-rikors tagħhom, l-ewwel qorti għamlet sew illi fil-fatt ikkundannat u llikwidat kumpens għall-okkupazzjoni u dan b'effett mill-1 ta' Jannar 2000 sal-1 ta' Ġunju 2007, u *cioè* meta s-soċjetà appellata vvakat mill-fond mertu tal-kawża. Illi s-soċjetà appellata rrilevat il-preskrizzjoni bijennali, *ai termini* tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u issa fi stadju ta' appell baqgħet tinsisti li dik hija l-preskrizzjoni li qed tqajjem.

»Illi, kif ġà ngħad fir-rikors tal-appell tal-esponenti, il-qorti applikat il-prinċipji kollha applikabbli għall-każ ta' danni kuntrattwali, iżda, stranament, meta ddeċidiet applikat il-preskrizzjoni bijennali, ghax skont l-ewwel qorti r-relazzjoni bejn il-partijiet ma kinetx waħda kuntrattwali. Illi l-istess argument għandu wkoll jiġi estiż għall-kumpens għall-okkupazzjoni, u dan peress illi l-okkupazzjoni tas-soċjetà appellata qatt ma tista' teħodha bħala waħda indipendenti u awtonoma mir-rapport kuntrattwali, u għalhekk din l-okkupazzjoni għandha rapport mal-kuntratt pre-eżistenti, u għalhekk il-preskrizzjoni applikabbli hija wkoll dik ta' ħames snin, u għaldaqstant l-ewwel qorti kienet korretta illi laqgħet it-talbiet attriċi dwar il-kumpens għall-okkupazzjoni.

»Fit-tieni lok, l-esponenti lanqas ma jaqblu mas-soċjetà esponenti illi t-terminu beda jiddekorri mill-10 ta' Mejju 2006. Allura, li kieku għall-grazzja tal-argument, il-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' sentejn, xorta waħda l-azzjoni attriċi dwar il-kumpens mhix preskritta, u dan peress illi kwalunkwe terminu kellu jibda jiddekorri mill-mument illi effettivament is-soċjetà intimata żgumbrat mill-fond in kwistjoni u l-fond reġa' ngħata lura lill-esponenti, u *cioe* mill-1 ta' Ġunju 2007 'l quddiem, … … …«

20. Ġà rajna illi, safejn l-atturi jgħidu illi l-azzjoni kienet waħda *ex contractu*, qegħdin igħidu ħażin. L-atturi iżda għandhom raġun dwar id-*dies a quo* billi l-konvenuta għandha tħallas kumpens saż-żmien li baqgħet iżżomm il-fond u għalhekk għandha tħallas kumpens għall-okkupazzjoni sa minn sentejn qabel il-11 ta' Awissu 2008, meta fetħet il-kawża, sal-1 ta' Ġunju 2007, meta raddet il-fond lill-atturi, billi l-kumpens huwa dovut *dietim*. Għandha tagħti għalhekk mill-11 ta' Awissu 2006 sal-1 ta' Ġunju 2007: mitejn u erbgħa u disgħin (294) jum.

21. Bir-rata ta' elf mija u erbgħa u sittin Euro u tmienja u sittin ċentezmu (€1,164.68) fis-sena, li ma jidhirx li ġiet kontestata, il-kumpens li għandha tħallas il-konvenuta jiġi disa' mija u tmienja u tletin Euro u tlittax-il ċenteżmu (€938.13)[3]. F'dan is-sens biss l-aggravju tal-konvenuta qiegħed jintlaqa'.

22. It-tieni aggravju tal-konvenuta jolqot il-likwidazzjoni tad-danni minħabba l-ħsarat fil-fond, u ġie mfisser hekk:

> »Illi s-soċjetà esponenti umilment jidhrilha illi l-onorabbli qorti tal-ewwel istanza, wara li korrettement sabet illi l-preskrizzjoni applikabbli kienet dik a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili u illi bejn il-partijiet ma eżistiet qatt ebda relazzjoni kuntrattwali, u wara li qieset illi l-ħsarat seħħew minn Diċembru 1982 u li ma kien hemm xejn x'ostakola lill-atturi milli jipproċedu qabel bil-kawża odjema, waslet għall-konklużjoni illi, ġaladarba l-ħsarat subiti qabel il-11 ta' Awissu 2006 huma preskritti, l-uniku ħsarat li għall-avveniment tagħhom l-atturi jistgħu jiġu riżarċiti mingħajr l-ostakolu tal-preskrizzjoni kienu dawk li seħħew bejn il-11 ta' Awissu 2006 u l-1 ta' Awissu 2007, li hija d-data li fiha s-soċjetà esponenti żgumbrat mill-fond mertu tal-kawża. Sa hawn, is-soċjetà esponenti taqbel ma' dak konkluż u kkunsidrat mill-onorabbli qorti tal-ewwel istanza.
>
> »Illi madanakollu l-onorabbli qorti tal-ewwel istanza finalment ikkonkludiet illi l-ħsara subita bejn il-11 ta' Awissu 2006 u l-1 ta' Awissu 2007 kienet tammonta għal €2,000, u dan *arbitrio boni viri*. Hija ma' din l-aħħar konklużjoni li s-soċjetà esponenti ma taqbilx.
>
> »Illi s-soċjetà esponenti ma tikkontestax illi fl-ordinament ġuridiku tagħna huwa possibbli li f'ċertu każijiet il-likwidazzjoni tad-danni ssir *arbitrio boni viri*. Imma skont il-ġurisprudenza nostrana, tali forma ta' likwidazzjoni ssir biss fejn ma jkunux disponibbli l-mezzi probatorji meħtieġa sabiex il-prova tad-danni ssir b'mod suffiċjentement ċar, u jkun għalhekk li l-qorti taddotta l-mezz ekwitattiv sabiex tasal għal-likwidazzjoni tal-ħsarat subiti. Fil-fatt jinsab ritenut illi:
>
>> »"vi hanno casi in cui, non potendosi avere mezzi istruttori, è rimesso al magistrato il valutare *ex æquo et bono*, secondo i dettami della sua ragione e coscienza, l'ammontare del danno al risarcimento del quale taluno fu condannato".[4]
>
> »Illi fil-każ odjern, il-kwantifikazzjoni tad-danni subiti mill-atturi bejn il-11 ta' Awissu 2006 u l-1 ta' Awissu 2007 setgħet issir bl-istess mod kif saret il-kwantifikazzjoni tad-danni għaż-żmien kollu li fih is-soċjetà esponenti okkupat il-fond mertu tal-kawża, u *cioè* permezz tal-prova peritali. L-atturi naqsu milli jitolbu mingħand il-perit tekniku opinjoni

---

3 €1,164.68 ÷ 365 × 294 = €938.13

4 Kollezz. Vol. XXXV P. III pġ. 615.

> dwar id-danni subiti minnhom fl-uniku pedodu ta' żmien mhux kolpit bil-preskrizzjoni eċċepita, u għalhekk kellha tapplika f'dan il-kaz il-massima *actore non probante*, *reus absolvitur*. … … … [I]l-likwidazziori *arbitrio boni viri* bl-ebda mod ma teżenta lill-attur milli jressaq prova tad-danni allegati minnu, b'mod allura li fejn l-in-suffiċjenza tal-prova tkun dovuta għall-inerzja jew ommissjoni tal-attur, u mhux għall-indisponibilità tal-mezzi probatorji relativi, il-pretensjoni għandha tiġi miċħuda għax mhux ippruvata.
>
> »Illi fil-fatt l-ammont ta' €2,000 li l-onorabbli qorti tal-ewwel istanza rreferiet għall-perjodu bejn il-11 ta' Awissu 2006 u l-1 ta' Awissu 2007 ma jirriżulta korroborat minn ebda prova, u lanqas ma huwa ġustifikat b'xi mod fis-sentenza appellata. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ammont likwidat mill-onorabbli qorti tal-ewwel istanza huwa wieħed arbitrarju, u għalhekk is-soċjetà esponenti qed topponi għalih.«

23. Il-qorti ma tarax kif, ladarba fiż-żmien relevanti l-fond kien f'idejn il-konvenuta, setgħet issir prova ta' liema danni seħħew qabel il-11 ta' Awissu 2006 u liema seħħew qabel. Għalhekk ma taqbilx mal-konvenuta illi l-eżerċizzju li għamlet l-ewwel qorti ma kinex wieħed li seta' leġittimament isir fiċ-ċirkostanzi.

24. Barra minn hekk, rajna illi b'applikazzjoni korretta tal-art. 557 tal-Kodiċi Ċivili, il-konvenuta kien ikollha tagħmel tajjeb għall-ħsarat kollha li seħħew matul iż-żmien li l-fond kien abużivament f'idejha u mhux biss dawk tal-aħħar sentejn qabel infetħet il-kawża[5], u għalhekk kienet tkun inġustizzja kbira li kieku dan l-aggravju kellu jintlaqa'.

25. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

26. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell ewlieni tal-atturi u mill-appell inċidentali tas-soċjetà konvenuta billi tiċħad l-appell ewlieni u tilqa' *in parte* l-appell inċidentali: tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn illikwidat id-danni għall-okkupazzjoni tal-fond fis-somma ta' tmint elef, sitt mija u tmienja u tletin Euro u tmien ċenteżmi

[5] *Vide* para. 16 *supra*.

(€8,638.08) u fejn ikkundannat lill-konvenuta tħallas id-danni hekk likwidati; minflok, tillikwida d-danni għall-okkupazzjoni tal-fond fis-somma ta' disa' mija u tmienja u tletin Euro u tlittax-il ċenteżmu (€938.13) u tikkundanna lill-konvenuta tħallas id-danni hekk likwidati, flimkien mas-somma ta' elfejn Euro (€2,000) danni għall-ħsarat fil-fond. Tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.

27. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell ewlieni jħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż tal-appell inċidentali jinqasmu hekk: sehem minn erbgħa (¼) jħallsuh l-atturi u tliet ishma minn erbgħa (¾) tħallashom is-soċjetà konvenuta.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb