QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 547/08 MH

Illum 30 ta' Jannar 2019

H.P. Cole Ltd (C 20)

vs

Malta Industrial Parks Limited (C 28965)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tas-soċjeta' attriċi** tad- 29 ta' Mejju 2008 permezz ta' liema ppremettiet:

"1. Illi s-soċjeta` rikorrenti hija inkwilina tal-fond fabbrika A59A li tinsab f'Marsa Industrial Estate, Marsa minn liema fond hija tiġġestixxi operazzjoni industrijali ta' manifattura u produzzjoni ta' affarijiet ta' ikel, kif ukoll operazzjoni kummerċjali, importazzjoni u esportazzjoni u ta' bejgħ bl-ingrossa tal-prodotti importati minnha. Fil-fatt din il-fabbrika ilha mikrija għand is-soċjeta` rikorrenti sa mill-1987.

2. Illi fl-20 ta' Lulju 2006, is-soċjeta` ntimata arbitrarjament ħarġet "eviction order" (Dok. A) kontra s-soċjeta` rikorrenti sabiex is-soċjeta` rikorrenti tivvaka l-fabbrika fuq imsemmija mikrija lilha.

3. Illi fir-realta` din l-"eviction order" ma hiex bażata u/jew ma tissodisfax ir-rekwiżiti rikjesti mil-liġi għal ħruġ ta' eviction order, u ċioe` l-Kapitoli 228 u 169 tal-Liġijiet ta' Malta peress illi jingħata biss dritt għal ħruġ ta' zumbrament f'kaz ta' okkupazzjoni mingħajr titolu jew ta' "encroachement" (Artikolu 3(1) tal-Kapitolu 228) mentri fil-każ in eżami s-soċjeta` rikorrenti għandha titolu ta' kera kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Għalhekk, l- "eviction order" ħareġ abbusivament u huwa null u bla effett.

4. Illi fil-fatt it-titolu ta' kera imsemmi irriżulta ukoll mill-atti proċesswali tal-kawża fl-ismijiet "Malta Development Corporation v. HP Cole Limited" (Citazzjoni Numru 1070/97JRM) inkluż is-sentenza mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti datata 16 ta' Novembru 2000, inkluż ukoll id-dokumenti ppreżentanti mill-istess Malta Development Coroporation fil-kawża odjerna. Kopja tal-process relattiv ġie esebit fil-mandat ta' inibizzjoni li qed jiġi pprezentat kontestwalment.

5. Illi s-soċjeta` intimata minkejja illi giet avżata anke permezz ta' ittra datata 12 ta' Diċembru 2006 dwar il-premess u ċioe` li tali ħruġ ta' "eviction order" huwa null u nvalidu, xorta waħda fis-17 ta' Marzu 2007 bdiet tesegwixxi l-ordni ta' żgumbrament.

6. Illi minkejja dan, is-soċjeta` ntimata abbusivament kompliet bl-esekuzzjoni ta' "eviction order", tant li arbitrarjament keċċiet lis-soċjeta` esponenti mill-fabbrika taghha, waqfitha mill-operazzjonijiet industrijali u kummerċjali tagħha, bdiet tiddisponi minn xi ħwejjeġ tas-soċjeta` rikorrenti, kissret strutturi mibnija fil-fabbrika u bdiet proċess pubbliku għall-bejgħ pubbliku tal-ħwejjeġ u oġġetti tas-soċjeta` rikorrenti li kienu u għadhom fil-fabbrika fosthom informazzjoni kunfidenzjali ta' natura kummerċjali inkluzi "data" dwar klijenti lokali u esteri, dwar fornituri tagħhom, "order books" u "sales", "informazzjoni kunfidenzjali ta' natura industrijali bħal ngħid aħna riċetti industrijali tal-prodotti tagħhom, informazzjoni konfidenzjali ta' natura finanzjarja – naturalment dan a dannu tas-soċjeta` rikorrenti.

7. Illi b'konsegwenza tal-ħruġ tal-eviction order fuq imsemmija u l-bidu ta' eżekuzzjoni tal-istess, is-soċjeta` rikorrenti sofriet danni nġenti, mhux biss bħala damnum emergens imma ukoll bħala lucrum cessans, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

8. Illi dan kollu iddaneġġja jekk mhux xejjen għal kollox l-operat bħala azienda ("going concern").

9. Illi għalhekk is-soċjeta` kellha tagħmel din il-kawża.

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn qabel premessi, l-atturi qegħdin jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti:-

1) Tiddikjara illi s-soċjeta` rikorrenti tgawdi titolu ta' kera fuq il-fabbrika A59A, Marsa Industrial estate, Marsa u konsegwentement tiddikjara illi l-"eviction order" u ċioe` l-Kapitoli 228 u 169 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement tiddikjara l-imsemmi "eviction order" null u bla effett.

2) Tordna lis-soċjeta` intimata tirripristina lill-istess soċjeta` rikorrenti fid-drittijiet kollha tagħha inkluż il-pussess tal-fabbrika de quo fl-istat li kienet il-fabbrika qabel l-eżekuzzjoni tal-istess "eviction order" imsemmija, u tirritorna l-oġġetti kollha li ttieħdu mill-fabbrika fil-frattemp u dan fil-kundizzjoni li kienu qabel ma ħadet pussess tagħhom is-soċjeta` intimata;

3) Tiddikjara illi s-soċjeta` intimata hija responsabbli għad-danni kollha sofferti mis-soċjeta` rikorrenti b'konsegwenza tal-ħruġ u tal-esekuzzjoni ta' tali "eviction order";

4) Tillikwida d-danni kollha hekk sofferti mis-soċjeta` rikorrenti kemm damnum emergens kif ukoll lucrum cessans u tikkundanna lis-soċjeta` intimata tħallas id-danni hekk kif likwidati.

Bl-ispejjeż inkluż tal-mandat ta' inibizzjoni illi qed jiġi ppreżentat kontestwalment u bl-imgħaxijiet skont il-liġi sad-data tal-effettiv pagament kontra l-istess soċjeta` intimata inġunta in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-rikors ġuramentat.

Rat ir-**risposta ġuramentata tas-soċjeta` Malta Industrial Parks Ltd**[1] tal-5 ta' Settembru 2008 li permezz tagħha tressqu dawn l-eċċezzjonijiet -

"1. Preliminarjament in-nullita` tar-rikors ġuramentat stante li dan ġie ppreżentat minkejja li ma ġiex preċedut min-notifika ta' ittra uffiċjali kontra s-soċjeta` konvenuta ai termini tal-Art. 460(1) tal-Kap. 12 u tal-Art. 2 tal-Kap. 169;

2. Subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess jiġi eċċepit li l-ġudizzju ma huwiex integru stante li l-Kummissarju tal-Pulizija, bħala l-

[1] Fol 10 et seq

Awtorita` fdata bl-eżekuzzjoni tal-Ordni ta' Żgumbrament ma huwiex parti fil-kawża;

3. Subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess illi t-talbiet attriċi huma preskritti ai termini tal-Art. 469A(3) tal-Kap. 12;

4. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, li s-soċjeta` attriċi ma għandha ebda titolu fuq il-fond de quo u dan kif se jiġi ppruvat aħjar fil-mori tal-kawża;

5. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, is-soċjeta` esponenti aġixxiet fil-limiti permessi mil-liġi meta ħarget l-Ordni ta' Zgumbrament li ta lok għall-odjerni proċeduri u l-għemil tagħha kien validu għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi u ma ġie qatt ikkontestat mis-soċjeta` attriċi qabel ma ġie eżegwit;

6. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi s-soċjeta` attriċi ma sofriet ebda danni b'rizultat tal-eżekuzzjoni ta' l-Ordni ta' Żgumbrament;

7. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-tpaċija tad-danni li s-soċjeta` attriċi qed tippretendi in vista tal-kontro-talba li qed tiġi ppreżentata kontestwalment ma' din ir-risposta ġuramentata;

8. Salvi eċċezzjonijiet oħra."

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-risposta.

Rat il-**kontro talba li ressqet is-soċjeta` konvenuta** li ppremettiet hekk –

"1. llli s-soċjeta' attriċi-rikonvenzjonata kienet ġiet imwiegħda għajnuna mill-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta skond Letter of Intent tas-26 ta' Frar 1987 bl-iskop li l-istess soċjeta' attriċi-rikonvenzjonata twettaq proġett ta' natura industrjali konsistenti fil-manifattura ta' prodotti alimentari. Tali assistenza kienet tinkludi: "the lease of a Government factory A59A of approx. 1370 sq.m. at an annual rent of Lm3 per sq. metre; A reduction to Lm1.75 per sq. metre for three years will be allowed provided the company attains and maintains the employment indicated in para. 2(a)." Jigi kkjarifikat li s-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata kellha timpjega minimu ta' ħmistax-il impjegat fl-ewwel sena ta' attivita liema numru kellu jiżdied b'għaxra oħra fit-tieni sena. Is-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata kellha tersaq ukoll għall-formazzjoni ta' kuntratt ta' kera sas-26 ta' Mejju 1987;

“2. lli għalkemm is-soċjeta’ attriċi-rikonvenzjonata daħlet in okkupazzjoni tal-fond A59A fil-Qasam Industrjali tal-Marsa fl-1990, din qatt ma resqet għall-formazzjoni ta' kuntratt ta' kera;

“3. Illi l-Korporazzjoni għall-Żvilupp ta' Malta, b'ċitazzjoni fl-ismijiet "Malta Development Corporation vs H.P. Cole Limited" ippreżentata quddiem din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju 1997, talbet li jiġi likwidat il-kumpens dovut mis-soċjeta’ attriċi-rikonvenzjonata għall-kumpens għall-okkupazzjoni tal-fabbrika A59A fil-Qasam Industrjali tal-Marsa. Madankollu, in vista tal-fatt li fil-mori tal-kawża saru pagamenti mis-soċjeta’ attriċi-rikonvenzjonata, din l-Onorabbli Qorti, b'sentenza tas-16 ta' Novembru 2000, ċaħdet it-talbiet attriċi;

“4. Illi s-soċjeta’ attriċi-rikonvenzjonata naqset milli tagħmel pagamenti ulterjuri wara Marzu ta' l-2001 u konsegwentement ma ħallset l-ebda kumpens għall-okkupazzjoni tal-fabbrika de. quo;

“5. Illi minn spezzjoni li saret fil-fabbrika minn rapprezentanti tal-Korporazzjoni Maltija għall-Intrapriża fl-2006 irriżulta l-fabbrika kienet magħluqa u allura ma kienet qed isseħħ l-ebda produzzjoni. Inoltre, is-soċjeta’ attriċi-rikonvenzjonata kienet timpjega biss żewġ persuni minkejja l-obbligu li kellha li timpjega 25 persuna. Hawnhekk irid jingħad illi l-obbligi ma kienux jiġu imposti mill-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta arbitrarjament iżda skond il-projections ta' l-industrjalisti u ta' l-investituri meta dawn jippreżentaw proposta għal progett;

“6. Illi fid-dawl ta' dan kollu, wara li tat żmien sabiex is-soċjeta’ attriċi-rikonvenzjonata tirregolarizza l-pożizzjoni tagħha, il-Korporazzjoni Maltija għall-Intrapriża irrevokat l-inċentivi li kienu ingħataw mill-Korporazzjoni għal Żvilupp ta' Malta skond il-preċitata Letter of Intent u dan ai termini ta' I-Art. 27 ta' l-Att dwar il-Promozzjoni ta' Negozji (Kap. 325);

“7. Illi quddiem din is-sitwazzjoni, is-soċjeta’ esponenti, bħala l-enti li tiġġestixxi l-proprjeta’ industrjali (fabbriki u oqsma industrjali) tal-Gvem ta' Malta, u dan a tenur tal-Kap. 169 u ta' l-A.L. 360 u 361 ta' l-2004 (magħmula bis-saħħa ta' setgħat mogħtija fl-istess Kap. 169), kif sussegwentement emendati, deherilha li sabiex tissalvagwardja l-interessi tal-Gvern, bħala s-sid ta' l-art, kellha tipprevalixxi ruħha mill-fakolta’ li għandha a tenur ta' l-Art. 2 tal-fuq imsemmi Kap. 169, ta' l-A.L. 360 ta' l-2004, u ta' l-Art. 3 tal-Kap. 228 liema dispożizzjonijiet, meħuda flimkien, jagħtu s-setgħa lis-soċjeta’ esponenti sabiex toħroġ Ordni ta' Żgumbrament kontra min ikun qed jokkupa beni immobbli appartenenti lill-Gvern ta' Malta u amministrati mis-soċjeta’ esponenti mingħajr titolu, bħal fil-każ odjern;

"8. Illi wara li tali Ordni ġie eżegwit, sar rikors da parti tas-soċjeta' attriċi għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 397/2007 fl-istess ismijiet liema talba ġiet milqugħa u s-soċjeta' esponenti ġiet ordnata ma tkomplix bl-ezekuzzjoni ta' l-Ordni;

"9. Illi in vista tal-fatt li sa xahar wara l-ħruġ tal-mandat is-soċjeta' attriċi-rikonvenzjonata baqgħet ma ddeduċietx il-pretensjonijiet tagħha f'kawza, is-soċjeta' esponenti talbet il-hrug ta' kontromandat, liema rikors ġie irtirat u għalhekk ma ġiex degretat;

"10. Illi fil-frattemp, is-soċjeta' esponenti talbet lill-Pulizija sabiex jgħassu l-fabbrika kontinwament;

"11. Illi nhar l-24 ta' Mejju 2007 is-soċjeta' esponenti ippreżentat kawża fl-ismijiet inversi (Rik. Ġur. Nru: 576/2007 AL) u talbet li dina l-Onorabbli Qorti tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex is-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata tiddeduċi l-pretensjonijiet tagħha f'kawża stante li wara li kienu saru xi emendi fil-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12) id-dispożizzjonijiet ta' l-Art, 843 (li jipprovdi li wara li jkun ottjena l-ħruġ ta' att kawtelatorju, is-soċjeta' rikorrenti għandu jipprocedi b'kawża fi żmien għoxrin jum) ma baqgħux japplikaw għall-mandati ta' inibizzjoni wara li tneħħiet ir-riferenza għal dan l-artikolu fl-Art. 876A li jaqa' fis-sotto-titolu dwar il-mandati ta' inibizzjoni. B'hekk ma kienx hemm terminu stabbilit bil-liġi sabiex min ikun ottjena mandat ta' inibizzjoni jiddeduċi l-pretensjonijiet tiegħu b'kawża;

"12. Illi din l-anomalija fil-Kap. 12 ġiet regolata permezz ta' l-Art. 24 ta' Att Nru VII ta' l-2007, liema Att ġie mgħoddi mill-Parlament nhar l-20 ta' Gunju 2007, liema artikolu jipprovdi kif ġej:

"24. (1) Fl-artikolu 876A tal-Kodici, minflok il-kliem "829 u 844" ghandhom jidhlu l-kliem "829 sa 844".
(2) Mandati ta' inibizzjoni li saru qabel id-dħul fis-seħħ tas-subartikolu (l) ta' dan l-artikolu għandhom jibqgħu fis-seħħ bħallikieku saru taħt id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi kif emendati bid-disposizzjonijiet ta' dan l-Att.

"13. Illi dan l-Artiklu ġie fis-seħħ nhar l-20 ta' Lulju 2007 permezz ta' l-A.L. 192 ta' l-2007 u għalhekk għall-mandati ta' inibizzjoni reġa' beda japplika t-terminu ta' għoxrin jum sabiex il-pretensjoni kawtelata bil-mandat tiġi dedotta f'kawża;

"14. Illi għalhekk, mad-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu ddekorra t-terminu ta' għoxrin jum sabiex is-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata tintavola l-opportun rikors ġuramentat u għalhekk il-mertu tal-kawża fl-ismijiet "Malta Industrial Parks

Limited vs H.P. Cole Limited" (Rik. Ġur. Nru: 576/2007 AL) ġie eżawrit. Is-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata ma ppreżentat l-ebda kawża;

"15. Illi sussegwentement is-soċjeta esponenti intavolat rikors fejn talbet il-ħruġ ta' kontromandat fil-konfront tas-soċjeta' attriċi-rikonvenzjonata, liema talba ġiet milqugħa;

"16. Illi għalhekk is-soċjeta' esponenti ipproċediet billi tat struzzjonijiet għall-bejgħ bl-irkant ta' l-oġġetti li s-soċjeta' attriċi-rikonvenzjonata ħalliet fil-fabbrika de quo prevja li ttieħdu miżuri sabiex jitneħħew oġġetti ta' l-ikel li kienu skaduti u li kienu qed jagħtu lok għal infestazzjoni ta' firien. It-tneħħija ta' tali oġġetti saret a spejjeż tas-soċjeta' esponenti taħt is-superviżjoni ta' l-awtoritajiet sanitarji u bl-involviment ta' l-enti responsabbli mill-immaniġġjar ta' l-iskart;

"17. Illi sussegwentement, is-soċjeta' attriċi ntavolat rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tas-soċjeta' esponenti, numru 256/2008 li ġie miċħud;

"18. Illi meta saret it-talba għall-ħruġ ta' dan il-mandat, is-soċjeta' esponenti waqfet il-bejgħ bl-irkant ta' l-oġġetti li s-soċjeta' attriċi- rikonvenzjonata ħalliet fil-fabbrika. Sussegwentement, tali proċeduri għall-bejgħ bl-irkant reġgħu tnedew, sakemm dawn twaqqfu in vista ta' rikors ieħor għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni. B'kollox saru tliet tentattivi ta' irkant ta' l-oġġetti li tħallew fil-fabbrika mis-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata ai termini tal-Kap.228;

"19. Illi fil-fatt, is-soċjeta' attriċi-rikonvenzjonata ippreżentat dina l-kawża (mingħajr ma qabel kienet innotifikat att ġudizzjarju ai termini ta' l-Art. 460(1) tal-Kap. 12) u kontestwalment intavolat rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tas-soċjeta' esponenti, numru 823/2008, liema talba ġiet milqugħa;

"20. Illi llum il-fabbrika tinsab magħluqa u għalkemm is-soċjeta' attriċi ma għandhiex il-pussess tagħha, s-soċjeta' esponenti hi inibita milli tużaha;

"21. Illi għalhekk is-soċjeta' esponenti rrekat u qed iġġarrab danni minħabba l-aġir tas-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata;

"Illi r-raġuni li fuqha hi msejsa dina t-talba hi s-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata għandha tħallas kumpens għall-okkupazzjoni tal-fabbrika A59A fil-Qasam Industrjali tal-Marsa għall-perjodu sa meta din ġiet effettivament żgumbrata fil-waqt li tiġi kkundannata tħallas dik is-somma li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tillikwida in linea ta' danni, prevja kull dikjarazzjoni opportuna, kkawżati mill-istess soċjeta' attriċi rikonvenzjonata b'riżultat tal-mandati kawtelatorji li l-istess

soċjeta' talbet l-ispedizzjoni tagħhom fil-konfront tas-soċjeta' esponenti u b'riżultat tan-nuqqas ta' osservanza ta' l-Ordni ta' Żgumbrament validament maħruġ mis-soċjeta' esponenti ai termini tal-Kap. 228 kontra s-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata;

"Għaldaqstant, is-soċjeta' esponenti titlob bir-rispett illi prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

"(1) Tiddikjara li s-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata okkupat il-Fabbrika A59A fil-Qasam Industrjali tal-Marsa mingħajr titolu validu fil-liġi;

"(2) Tiddikjara li l-Ordni ta' Żgumbrament maħruġ mis-soċjeta' esponenti huwa validu għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi;

"(3) Tiddikjara li s-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata kellha tosserva l-Ordni ta' Żgumbrament maħruġ mis-soċjeta' esponenti u dan billi tiżgombra volontarjament mill-fabbrika u tneħħi minn hemm kwalsiasi oġġett appartenenti lilha;

"(4) Tiddikjara li s-soċjeta' esponenti sofriet danni b'riżultat tal-ħruġ tal-Mandati kawtelatorji fil-konfront tas-soċjeta' esponenti da parti ta' l-istess soċjeta' attriċi rikonvenzjonata;

"(5) Tillikwida bl-opera occorrendo ta' periti nominandi l-kumpens dovut li għandu jitħallas mis-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata lis-soċjeta' esponenti għall-okkupazzjoni tal-fabbrika A59A fil-Qasam IndustrjaIi tal-Marsa għall-perjodu mill-1 ta' Settembru 1997 sas-16 ta' Marzu 2007;

"(6) Tillikwida bl-opera occorrendo ta' periti nominandi d-danni li s-soċjeta' esponenti sofriet b'konsegwenza tan-nuqqas ta' tħaris ta' l-Ordni ta' Żgumbrament da parti ta' l-istess soċjeta' attriċi rikonvenzjonata u b'riżultat ta' l-ispedizzjoni tal-mandati kawtelatorji;

"(7) Tordna li s-soċjeta' konvenuta tħallas l-ammonti hekk likwidati;

"Bl-imgħax u bl-ispejjes kontra s-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata inġunta in subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokument anness mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata tas-7 t'Ottubru 2009**[2] permezz ta' liema ressqet dawn l-eċċezzjonijiet –

"1. Illi t-talbiet imressqa fil-kontro-talba huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma bażati fuq premessi żbaljati hekk kif ser jirriżulta aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

"2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi s-soċjeta` rikorrenti tgawdi titolu ta' kera fuq il-fabbrika de quo kif fuq kollox jirriżulta wkoll mill-atti proċesswali tal-kawża fl-ismijiet "Malta Development Corporation v. HP Cole Limited" (Citazzjoni Numru 1070/97JRM) inkluż is-sentenza mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti datata 16 ta' Novembru 2000, inkluż ukoll id-dokumenti ppreżentati mill-istess Malta Development Corporation.

"3. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess għar-rigward tat-talbiet numri tnejn (2), tlieta (3), erbgħa (4), sitta (6) u sebgħa (7) tal-kontro-talba huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-"eviction order" ma hiex bażata u/jew ma tissodisfax ir-rekwiżiti rikjesti mil-liġi għal ħruġ ta' eviction order, u ċioe` l-Kapitoli 228 u 169 tal-Liġijiet ta' Malta peress illi jingħata biss dritt għal ħruġ ta' żgumbrament f'kaz ta' okkupazzjoni mingħajr titolu jew ta' "encroachment (Artikolu 3(1) tal-Kapitolu 228) mentri fil-każ in eżami s-soċjeta` rikorrenti għandha titolu ta' kera kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Għalhekk, l-"eviction order" ħareġ abbusivament u huwa null u bla effett.

"4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta` konvenuta ma sofriet ebda danni u għalhekk ma hemmx lok la għal dikjarazzjoni li hija soffriet danni skont talba numri erbgħa (4) u wisq anqas għal likwidazzjoni tal-istess skont talba numru sitta (6) u ħlas tal-ammont likwidat skont talba numru sebgħa (7).

"5. Illi fi kwalunkwe każ u dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet numru ħamsa (5) u sebgħa (7) tal-kontro-talba huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ma hemmx lok għal-likwidazzjoni, stante illi ma hemm l-ebda kumpens għall-okkupazzjoni.

"6. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet imressqa fil-kontro-talba huma intempestivi.

"7. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost hija s-soċjeta` attriċi H.P. Cole Limited li sofriet u għandha titħallas danni minghand is-socjeta`

[2] Fol 40 et seq

konvenuta Malta Industrial Parks Limited kif fuq kollox ġia` ġie ndikat u mitlub fil-kawża odjerna.

"8. Salv eċċezzjonijiet."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat is-**sentenza tagħha tat-28 ta' Marzu 2012**[3] permezz ta' liema ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' konvenuta dwar in-nullita' tar-rikors ġuramentat iżda laqgħet it-tielet eċċezzjoni tagħha dwar id-dekadenza skont l-artikolu 469A (3) tal-Kap 12 u ċaħdet it-talbiet attriċi;

Rat illi wara li ottjeniet id-debita awtorizzazzjoni mill-Qorti s-soċjeta' attriċi ntavolat appell minn din is-sentenza;

Rat is-**sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Jannar 2014** permezz ta' liema l-appell tas-soċjeta' attriċi ġie dikjarat bħala irritu u null u astjeniet milli tieħu konjizzjoni tiegħu. L-atti ġew rinvijati lil din il-Qorti sabiex il-każ jinstema' u jiġi deċiż fuq il-kontro-talba tas-soċjeta' konvenuta;

Rat illi fil-kors tal-provi is-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata, u wara talba appożita ġiet awtorizzata mill-Qorti sabiex tressaq eċċezzjoni ulterjuri[4].

Rat ir-**risposta ġuramentata ulterjuri tas-soċjeta' attriċi tas-27 t'Ottubru 2015**[5] permezz ta' liema ġie eċċepit li –

"Illi mingħajr preġudizzju u fi kwalunke każ, it-talbiet imressqa fil-kontro-talba huma preskritti ai termini tal-artikoli 2153 u 2156 tal-Kodiċi.

Salv eċċezzjonijiet oħra."

Rat in-**Nota tas-soċjeta' Malta Industrial Parks Ltd tal-20 t'April 2016**[6] permezz ta' liema tat ir-raġunijiet tagħha il-għala l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata a bażi ta' dawn iż-żewġ artikoli ma kinitx treġi.

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet dwar din l-eċċezzjoni.

Rat illi l-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza dwar din l-istess eċċezzjoni.

[3] Fol 223 et seq
[4] Fol 278
[5] Fol 279
[6] Fol 285 et seq

Rat l-atti kollha l-oħra tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Kif jirriżulta mis-suespost, in vista tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Jannar 2014 f'dan l-istadju l-proċeduri qegħdin ikomplu jinstemgħu biss fir-rigward tal-kontro-talba tas-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti permezz ta' liema qegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li s-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata okkupat il-Fabbrika A59A fil-Qasam Industrjali tal-Marsa mingħajr titolu validu fil-liġi u li l-Ordni ta' Żgumbrament maħruġ minnha huwa validu skont il-liġi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi. Is-soċjeta' tkompli tgħid li s-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata kellha tosserva l-Ordni ta' Żgumbrament billi tiżgombra volontarjament mill-fabbrika u tneħħi minn hemm kwalsiasi oġġett appartenenti lilha. Hija qegħda titlob kumpens għall-okkupazzjoni tal-fabbrika in kwistjoni u danni li allegatament sofriet b'konsegwenza tan-nuqqas ta' tħaris ta' l-Ordni ta' Żgumbrament da parti ta' l-istess soċjeta' attriċi rikonvenzjonata u b'riżultat tal-mandati kawtelatorji maħruġin kontriha mill-istess soċjeta' attriċi.

Minn naħa tagħha s-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata tirrespinġi dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt u tinsisti li hija tgawdi titolu ta' kera fuq il-fabbrika de quo u li l-*eviction order* ma tissodisfax il-vot tal-liġi u hija nulla. Hija ssostni wkoll li mhux minnu li s-soċjeta' konvenuta sofriet danni u lanqas ma hemm lok li tingħata kumpens għall-okkupazzjoni tal-fabbrika.

L-eċċezzjoni tal-lum tissolleva l-preskrizzjoni a bażi ta' l-artikoli 2153 u 2156 tal-Kodiċi Ċivili.

L-artikolu 2153 tal-Kap 16 jipprovdi hekk -

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

In linea ta' ġurisprudenza, **dwar l-artikolu 2153 tal-Kap 16**, il-każ **Mario Pace vs Corinthia Palace Hotel Company Limited et deċiż fit-13 ta' Ġunju 2013**[7] jgħid hekk -

[7] Cit 353/05

"Is-soċjetajiet konvenuti qed jeċċepixxu li l-azzjoni attriċi hi preskritta bi skadenza ta' sentejn skont l-artikolu 2153 tal-Kodici Ċivili. Dan l-artikolu jippreskrivi b'terminu ta' sentejn l-azzjonijiet kollha għad-danni li jirriżultaw minn delitt jew kwazi-delitt. L-attur da parti tiegħu jsostni li l-artikolu invokat mhux applikabbli peress li l-azzjoni tagħha hi waħda kuntrattwali……

[…..]

Hu ribadit fil-ġurisprudenza tagħna li għall-finijiet ta' preskrizzjoni, il-liġi tagħraf tliet għamliet ta' azzjoni għad-danni, u jiġifieri: (a) azzjoni dwar ħsarat imnissla minn għemil li jikkostitwixxi reat, f'liema każ iż-żmien tal-preskrizzjoni huwa dak imfisser mil-liġi biex issir l-azzjoni kriminali dwar l-istess reat (regolat bl-art.2154(1) tal-Kap.16); (b) azzjoni għall-hsarat imnisslin minn delitt jew kważi-delitt ('l hekk imsejħa culpa aquiliana), f'liema każ il-preskrizzjoni hija ta' sentejn - principju rifless fl-artikolu 2153 tal-Kodici Ċivili; u (c) azzjoni għall-ħsarat imnissla minn nuqqas ta' twettieq ta' kuntratt li mhux imfisser f'att pubbliku, f'liema każ il-preskrizzjoni hija dik ta' ħames snin;

Hu għalhekk paċifiku li illi l-preskrizzjoni bjennali prevvista mill-Artikolu 2153, tal-Kodiċi Ċivili tikkolpixxi "l' azione per risarcimento del danno derivante dal fatto illecito, e non quello del risaricimento del danno contrattuale, soggetta quest' ultima azione alla prescrizione confacente al determinato contratto" (Kollez. Vol. XXVIII P I p 726).

*Illi, għalhekk, il-preskrizzjoni ta' sentejn imsemmija fl-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, minbarra li ma tapplikax għall-ħsara maħluqa minn għemil li jikkostitwixxi reat, lanqas ma tapplika fejn l-allegata ħsara titnissel minn ksur ta' patt kuntrattwali (Ara per eż. "**Calafato vs Muscat**", deċiża fil-5 ta' Frar, 1895 (Vol. XV.44); "**Naudi vs Zammit**", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fid-9 ta' Marzu, 1925 (Vol. XXVI.I.54), "**Calleja vs Xuereb**", deċiża minn din il-Qorti fl-10 ta' Mejju, 1982). Fil-kawża "**Borda vs Arrigo Group of Hotels et**", deċiża minn din il-Qorti fil-15 ta' Jannar, 1999, ġie konfermat li l-preskrizzjoni applikabbli tkun ta' ħames snin jekk id-danni huma riżultat ta' inadempjenza ta' obbligazzjoni.*

Il-kwistjoni in eżami hija jekk il-kolpa fil-każ prezenti kinetx kontrattwali jew extra - kontrattwali / aquiliana naxxenti mid-delitt jew kważi delitt.

*L-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża "**Joseph Busuttil v Emmanuel Schembri**" deċiża fid-19 ta' Frar 1954 per Sir. Luigi Camilleri, irriteniet li wieħed mill-kriterji sabiex jiġi deċiż jekk il-fatt hux kolpa kontrattwali jew aquiliana, vwoldiri li, meta hemm kuntratt, il-kolpa tista' tkun aquiliana <u>biss</u> meta l-fatt ikun indipendenti u awtonomu mir-rapport kontrattwali. "(enfasi ta' din il-*

Qorti.) Din il-Qorti irriteniet li fatt ta' negligenza u imperizja li jikkostitwixxi inadempjenza kuntrattwali, li jista' ikun non factum jew anke male factum ma tistax tkun kolpa aquiliana imma damnum injuria datum li jista' isir fl-okkażżjoni ta' kuntratt. Il-Qorti ċċitat Laurent li jgħallem "Il delitto e' una lesione dell'ordine pubblico, e parimenti il quasi delitto interessa la sicurezza delle persone.... la cosa e' affatto diversa in materia di obbligazioni convenzionali. L'inadempimento di impegni da taluno stipulati non produce che un danno pecuniario."

Din il-Qorti tagħmel riferenza wkoll għall-awturi Baudry-Lacantinerie li jgħidu "La prescrizione dell'azione pubblica non si applica all' azione civile se non quando questa abbia esclusivamente per base un crimine, un delitto, una contravvenzione; e' inapplicabile quando l'azione all'infuori di un fatto delittuoso, ha la sua base in un contratto anteriore a questo fatto o in una disposizione di diritto civile."

*Hu ammess il-konkors bejn ir-responsabbilita' kontrattwali u dik extra kontrattwali. Kif ġie deċiż fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet "**Vassallo vs Mizzi et**", deċiża fid-9 ta' April 1949, (Vol. XXXIII.II.379) il-Qorti kkunsidrat illi "l-ħtija meta tiġi kkunsidrata fl-entita' tagħha, hija waħda; u taħt dan l-aspett ma hemmx distinzjoni bejn kolpa kontrattwali u dik komunement imsejħa aquiliana, li titnissel minn delitt jew kważi delitt. Id-differenza bejniethom tinsab fil-kawża u fil-grad. In kwantu għall-kawża, il-ħtija kontrattwali tippresupponi obbligazzjoni pre-eżistenti li magħha hija marbuta; mentri l-ħtija aquiliana tippresupponi fatt li minnu titnissel ' ex nunc'. In kwantu għall-grad id-differenza hija riposta fl-estensjoni tar-responsabbilita' fis-sens illi fil-kolpa kontrattwali wieħed jista' jirrispondi ta' ħtija ħafifa skont il-każ, mentri fil-kolpa aquiliana r-responsabbilita' testendi ruħha b'mod li dwarha ma hemmx grad."*

*Ukoll fil-każ fl-ismijiet "**Arthur George Lambert et vs Anthony Buttigieg pro et noe et.**" (deċiża fit-18 ta' April 1963 – (Vol. XLVII.III.1110) ġie deċiż li "ma hemm xejn inkompatibbli bejn responsabbilita' kontrattwali u ħtija aquiliana ... jista' jkun hemm materja ta' delitt jew kważidelitt anke f'materja ta' obbligazzjonijiet konvenzjonali; f'liema ipotesi l-parti lesa jista' jkollha żewġ azzjonijiet – dik nascenti minn ħtija contrattuale u dik nascenti minn ħtija extra contrattuale."*

Fil-każ ta' azzjoni għad-danni nascenti mir-responsabbilita' contrattuale l-attur għandu jipprova li huwa kellu favur tiegħu dik l-obbligazzjoni kuntrattwali u li l-konvenut kien inadempjenti fl-esekuzzjoni ta' dik l-obbligazzjoni fil-konfront ta' l-istess attur. B'hekk ir-responsabbilita' għad-danni tirrizulta mir-rabta guridika jew nuqqas tagħha, u dana skont il-każ, li hemm bejn il-partijiet kontendenti.

L-awtur Andrea Torrente jagħti eżempju ċar sabiex ikun jista' jagħraf id-distinzjoni bejn rabta kontrattwali li tagħti lok għar-responsabbilita' contrattuale u n-nuqqas ta' rabta kontrattwali li tagħti lok għar-responsabbilita' extra contrattuale. Din iċ-ċitazzjoni hija ċitata f'diversi sentenzi reċenti tal-Qrati tagħna u, għall-iktar ċarezza, qed tiġi hawnhekk abbraċċjata wkoll minn din il-Qorti:

"Se io viaggio in tram, e, quindi, ho concluso un contratto di trasporto, e mi ferisco in un incidente, e' sufficente che io provi di essermi trovato nel tram e di essere stato ferito. Se, invece, mentre passo per la strada, sono investito dal tram, ho l'onere di provare non soltanto l'incidente, ma anche il dolo o la colpa del vettore o dei suoi agenti". L-awtur jispjega li fl-ambitu tar-responsabbilita' "extra contrattuale ... un rapporto obbligatorio ancora non esiste tra le parti ed essa consiste nella trasgresione di un dovere generico di contegno."

Dwar **l-artikolu 2156 tal-Kap 16**, il-Qorti tqis l-ewwel opportun li tindirizza punt li tqajjem waqt it-trattazzjoni fejn is-soċjeta' attriċi ssollevat l-argument li in kwantu s-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti meta kienet tinterpellahom għall-ħlasijiet kienet tindika d-diċitura "kera/kumpens għall-okkupazzjoni" tal-fabbrika, l-artikolu 2156 (ċ) isemmi biss kera. Isegwi fil-fehma tagħha li l-preskrizzjoni ta' ħames snin tapplika biss għall-kera, filwaqt li "kumpens għall-okkupazzjoni" mhuwhiex kopert bl-artikolu 2156 għax ma jissemmiex u għalhekk għandu jiġi kunsidrat taħt il-preskrizzjoni tas-sentejn a tenur tal-artikolu 2153.

Għal dawk li huma fatti li jirrigwardaw dan il-punt jirriżulta mill-atti li formalment kuntratt ta' kera qatt ma ġie ffirmat bejn il-partijiet.

Ray Von Brockdorff xehed hekk[8] –

"Nikkonferma li qatt ma kien hemm ftehim ta' kera ma' HP Cole Ltd. Għalkemm hi kienet tħallas għall-użu li kienet tagħmel minn din il-fabbrika. Skond ir-rikors tagħna sat-30 ta' Ġunju 2006, din il-kumpanija kellha tħallas kumpens għall-okkupazzjoni tal-fabbrika fis-somma ta' LM32,486. Hu minnu li jien għidt kumpens jew kera dovut......Min ikollu Lease Agreement, tissejjaħ bħala kera. Min ikollu t-titolu abbażi ta' LOI ċioe' Letter of Intent jew Letter of Allocation, ċioe' ma jkunx sarlu kuntratt, dik tissejjaħ Compensation for Occupation." Ix-xhud ikkonferma li fil-każ tas-soċjeta' attriċi kienet inħarġet Letter of Intent. Qal ukoll li għalkemm f'xi sejħiet għall-ħlas kienet saret l-indikazzjoni għal 'kera', dan ma kienx għall-fatt li qatt ġie ffirmat ftehim simili imma għaliex

[8] Fol 56

amministrattivament il-programm tas-sistema kien jiddeskrivi l-ħlas dovut bħala kera.

Dr Roberta Rapa, nutar fit-taqsima legali tal-Malta Industrial Parks xehdet hekk[9]-

"Sa Ġunju 2006 hemm fuq ħamsa u sebgħin elf Euro arretrati ta' kumpens talli H.P. Cole okkupat il-fond. M'hijiex kera."

Il-Qorti tqis li l-fatt li l-ħlasijiet in kwistjoni kienu m
eqjusin bħala kumpens għall-okkupazzjoni ma jfissirx li l-azzjoni għall-ħlas m'għandhiex titqies taħt l-artiklu 2156. Dan għaliex għalkemm l-artikolu 2156 fis-sub-paragrafu (ċ) isemmi kera biss –

"2156. L-azzjonijiet hawn taħt imsemmija jaqgħu bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' ħames snin:

(....)

(ċ) l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kera ta' bini......"

Pero' mbagħad is-sub-paragrafu (f) tal-artikolu ikopri -

"(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;"

Il-Qorti hija għalhekk tal-fehma li fi kwalunkwe każ il-preskrizzjoni ta' azzjoni għal kumpens għall-okkupazzjoni tal-fabbrika hija koperta bil-paragrafu (f) ta' dan l-artikolu. Mela tapplika xorta l-preskrizzjoni tal-ħames snin. Żgur li mhux il-każ, kif pretiż mis-soċjeta' attriċi, li dan il-kumpens għandu jitqies bħala forma ta' danni a tenur tal-artikolu 2153 proprju għax hawn non si tratta ta' danni.

[9] Xhieda a fol 260 et seq

Infatti kif ingħad fil-każ **Montebello Enterprises Ltd vs Paolo Soldi et deċiż fil-25 ta' Novembru 2015 -**

*"Illi bħal kull eċċezzjoni oħra l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni għandha tingħata interpretazzjoni restrittiva. Illi huwa principju stabbilit fil-ġurisprudenza nostrana illi l-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2156 (f) tal-Kap. 16** hija soġġetta għal interpretazzjoni eiusdem generis.*

*Għaldaqstant, il-kelma "kreditu" minħabba fir-restrizzjoni tar-regola ta' interpretazzjoni ta' eiusdem generis, tiġbor fiha biss jeddijiet li huma ta' l-istess natura bħal jeddijiet l-oħra imsemmija fl-**Artikolu 2156.** F'dan il-kuntest, ta' min igħid li l-ebda wieħed mill-krediti imsemmija fl-**Artikolu 2156** ma huwa kreditu ta' obbligazione di fare, imma huma kollha obbligazzjonijiet għall-ħlas ta' flus. Dan iġib miegħu l-effett li l-obligazzjoni li kontra tagħha titressaq eċċezzjoni bhal din trid tkun waħda għall-ħlas ta' flus.*

*Illi f'dan ir-rigward il-Qorti rat sentenza tal-Prim'Awla tal Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet '**Giovanni Mifsud vs Giuseppe Pullicino'** deċiża fid-19 ta'* Ottubru *1954, fejn ingħad illi:*

"Jidher illi l-krediti imsemmija fid-dispożizzjoni tal-liġi 'l fuq indikata jirrigwardaw bħala regola dawk li jkollhom bħala oġġett flus; jiġifieri dawk tal-prestazzjonijiet aċċessorji, jirrigwardaw dejjem oġġett li jkun flus, u dawk tal-prestazzjonijiet prinċipali jirrigwardaw oġġett li jkun jew flus jew ħaġa funġibbli bħal ma huma l-flus. Kull kreditu ieħor, hemm imsemmi ma għandux jiftiehem illi jista' jkun kwalunkwe kreditu jkun li jkun, imma dak biss li mhux imsemmi espressament fl-istess dispozizzjoni u li jkollu l-istess natura bħal flus."

Illi dan ifisser li din il-preskrizzjoni tapplika għal żewġ ordni ta' krediti, jiġifieri l-prestazzjonijiet aċċessorji jkunu liema jkunu, u wħud mill-prestazzjonijiet ewlenin jew prinċipali. Tal-ewwel jirrigwardaw dejjem oġġett li jkun flus, filwaqt li tat-tieni jirrigwardaw flus jew ħaga funġibbli bħalma huma l-flus.

Issa fil-każ in deżamina ma hemmx dubbju li t-talba hija waħda li tikkonċerna waħda ta' flus pero' jirriżulta ċar li l-aħħar pagament akkont li kienu għamlu l-konvenuti fuq il-vettura Isuzu kien fil-21 ta' Diċembru 2011 kif jirriżulta mid-dokument CSH esebit fl-atti a fol. 47 u l-kawża odjerna ġiet istitwita fid-29 ta' April 2014 u għalhekk żgur entro it-terminu ta' ħames snin."

Isegwi għalhekk li fi kwalunkwe każ, il-kumpens għall-okkupazzjoni huwa xorta kopert bil-preskrizzjoni ta' ħames snin u mhux ta' sentejn kif pretiż mis-soċjeta' attriċi għax dawn żgur ma jistgħux jitqiesu bħala danni.

Issa għal dak li jirrigwarda l-mument li fih l-azzjoni odjerna setgħet tiskatta din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Penza Tarmac Ltd vs Zoqdi Hydro Rocks Construction Ltd deċiż fit-28 t'April 2016**[10] qalet li -

L-Artikolu 2137 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk:

"Bla ħsara ta' dispożizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni tibda minn dak inhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata; mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss, u dan b'applikazzjoni tal-prinċipju li ż-żmien preskrittiv jgħaddi biss minn dakinhar li jkun tnissel id-dritt jew setgħet tinbeda l-azzjoni. Dan il-prinċipju huwa mibni fuq il-massima li "actio non natae non praescribititur"[11] *(Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Albert Mizzi noe vs Anthony Cauchi et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Settembru 2009.)*

Illi inoltre l-inerzja ma timpedix d-dekors tal-perjodu preskrittiv ai fini tad-determinazzjoni tal-preskrizzjoni purche` din l-inerzja mhix dovuta għall-impossibilita` li jaġixxi. Il-kliem testwali tal-artikolu fuq ċitat fis-sens li t-terminu estentiv jibda jiddekorri "minn dakinhar li l-azzjoni tista' titmexxa" jirreferu għall-kawzi ġuridiċi li jistgħu ikunu ta' xkiel għall-azzjoni u mhux għal kawżi purament fattwali, per eżempju, għal xi diffikolta` fattwali li seta' jirriskontra t-titular tad-dritt soġġettiv diment li dawn ma jqegħduhx fl-impossibilita` li jaġixxi."

Fil-każ **Joseph Caruana et vs Dominic Cutajar et deċiż fit-8 t'Ottubru 2014**[12] il-Qorti kompliet li-

*"……kif intqal fil-kawża fl-ismijiet **Anna Vella vs Eric Darmanin** (deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla, mill-Onor. Imħallef Lino Farrugia Sacco, fl-10 ta' Diċembru, 2012):*

"Japplika wkoll il-prinċipju li l-preskrizzjoni ma tiddekorrix meta persuna tkun impeduta jew imwaqqfa milli taġixxi fil-każ fejn l-eżerċizzju ta' azzjoni proċesswali tkun neċessarjament tiddependi minn pronunzjament ieħor u allura

---

[10] Rik Gur 1051/2007

[11] **John Grech vs Ivan Mifsud et** P.A. deciza fl-1 ta' April 2003

[12] Cit Nru 398/05

ma jistax jiddekorri l-perjodu preskrittiv (Xuereb vs Zammit, Appell Kummercjali, 9 ta' Marzu 1994),

Di piu' fil-każ ***Kuludrovic vs Muscat****, deċiża fl-1 ta' Ġunju 1959, il-Qorti tal-Appell Kummerċjali per President Anthony Mamo, irriteniet:*

*"**Bianco vs Demarco**", deċiża fit-2 ta' Ġunju 1930 fuq l-awtorita' tal-Pugliese, 'la subordinazione di un ' azione ad un'altra puo aver luogo o perche' l'accertamento di un diritto sia l-antecedente logico e neccessario per l'esercizio di un altro diritto o perche' l-esercizio di una data azione non sia permesso dalla legge se non dopo che siasi esaurito il giudizio intorno ad un altro rapport guiridico a cui l-azione si riconette" Meta dan jiġri kif appuntu fil-każ preżenti, il-preskrizzjoni għar-rigward tat-tieni azzjoni tibqa' sospiża " Se l'esercizio di una azione dipende dall'esito di un giudizio nel quale si contrasta il presupposto del diritto medesimo, la pendenza di questo giudizio constituisce legali impedimento all'esercizio del diritto e sospende la prescrizione "" (Fadda art 2120 no. 120 Ara wkoll ibid art. 2119 nri 11, 17, 53, 103, 122);"*

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti ssib li l-eċċezzjoni tas-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata a bażi tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 ma treġix.

Kif jirriżulta mill-kontro-talba in eżami, s-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti qegħda tallaċja t-talba tagħha għall-ħlas tad-danni b'riżultat tal-ħruġ tal-Mandati kawtelatorji fil-konfront tas-soċjeta' konvenuta u b'riżultat tan-nuqqas ta' tħaris ta' l-Ordni ta' Żgumbrament da parti tas-soċjeta' attriċi (talba numru 6).

Il-kontro-talba tas-soċjeta' konvenuta ġiet intavolata fil-5 ta' Settembru 2008.

a. Għal dawk li jirrigwardaw il-**Mandati t'Inibizzjoni**, is-soċjeta' konvenuta fil-kontro-talba tagħha rreferiet għal dawn il-Mandati -

i. **Mandat ta' Inibizzjoni Nru 397/2007** preżentat fis-16 ta' Marzu 2007 u notifikat fl-20 ta' Marzu 2007[13].

ii. **Mandat ta' Inibizzjoni Nru 256/08** preżentat fil-21 ta' Frar 2008 u notifikat l-għada 22 ta' Frar 2008[14].

[13] Dok HP 3
[14] Fol 64 et seq

iii. **Mandat ta' Inibizzjoni Nru 823/08** preżentat fid-29 ta' Mejju 2008 u notifikat l-għada 30 ta' Mejju 2008[15].

b. L-***Eviction Order*** inħarġet fl-20 ta' Lulju 2006[16] u ġiet notifikata lil Henry Cole fid-29 ta' Novembru 2006. Is-soċjeta' attriċi kellha 20 jum min-notifika biex tivvaka l-fond, li jfisser li dan kellha tagħmlu għall-massimu sad-19 ta' Diċembru 2006. Mela se mai il-perjodu ta' preskrizzjoni għall-fini ta' azzjoni għal danni għal nuqqas ta' tħaris ta' tali Ordni kien jiskatta mill-għada tan-nuqqas ta' adempjenza cioe' mill- 20 ta'Diċembru 2006.

Elenkati dawn id-dati, huwa ċar li kemm fir-rigward tal-mandati kif ukoll fir-rigward tad-data minn meta beda jiddekorri t-terminu għad-danni naxxenti minn non-osservanza tal-*Eviction Order*, ma kinux għadhom skorrew is-sentejn u għalhekk l-azzjoni għad-danni mhijiex preskritti a tenur tal-artiklu 2153 tal-Kap 16.

L-eċċezzjoni a bażi tal-artikolu 2153 tal-Kap 16 hija għalhekk miċħuda.

Għar-rigward tal-eċċezzjoni tal-**preskrizzjoni ta' ħames snin a tenur tal-artikolu 2156 tal-Kap 16** l-Qorti għal darb'oħra terġa tasal għall-istess konklużjoni li l-azzjoni mressqa mis-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti mhijiex preskritta.

Kif jirriżulta mill-kontro-talba in eżami, s-soċjeta' konvenuta rikonvenzjonanti qegħda titlob il-kumpens dovut lilha għall-okkupazzjoni tal-fabbrika għall-perjodu mill-1 ta' Settembru 1997 sas-16 ta' Marzu 2007 (talba numru 5).

Skont il-*ledger* tas-soċjeta' konvenuta a fol 266 u 267A saru diversi pagamenti mis-soċjeta' attriċi fil-perjodu bejn l-1997 u l-2001 **bl-aħħar pagament reġistrat iġib id-data tas-26 ta' Marzu 2001**.

Imbagħad fl-**4 ta' Marzu 2005 ġiet preżentata ittra uffiċjali**[17] fejn is-soċjeta' konvenuta nterpellat lil dik attriċi sabiex tħallas il-kumpens għall-okkupazzjoni/arretrati ta' kera għall-perjodu mit-12 t'April 1999 sal-31 ta' Marzu 2005.

In kwantu għalhekk mill-aħħar pagament tal-2001 sa meta ġiet intavolata l-ittra uffiċjali tal-2005 ma kinux iddekorrew ħames snin u in kwantu wkoll il-kawża

[15] Fol 93 et seq
[16] Fol 70
[17] Fol 287

odjerna ġiet intavolata f'Settembru 2008, ma hemmx preskrizzjoni tal-azzjoni fir-rigward tat-talba għal dan il-kumpens.

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjoni ssollevata mis-soċjeta' attriċi rikonvenzjonata fir-risposta ġuramentata ulterjuri dwar il-preskrizzjoni a tenur tal-artikoli 2153 u 2156 tal-Kodiċi Ċivili;

2. Tordna l-prosegwiment tal-kawża;

3. L-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a karigu tal-istess soċjeta' attriċi.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.