QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 3

Rikors numru 182/2015/1 LM

Josephine Azzopardi f'isimha proprju u kif ukoll bħala prokuratriċi tal-imsiefra Anna Maria Saddemi, Patricia Anastasi u Greta Bartolo Parnis

v.

Carmelo u Yvonne konjuġi Borg

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fis-26 ta' Frar, 2015, li permezz tiegħu ngħad:

> "1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-appartament numru 47, Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan;
> 2. Illi l-intimati qegħdin jiddetjenu l-pussess u l-okkupazzjoni tal-appartament surriferit illegalment u abbużivament u dan stante li a tenur tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati

mhumiex residenti fl-imsemmi appartament u ilhom mhux hekk residenti għal diversi snin;

3. Illi ulterjorment u mingħajr preġudizzju għas-surriferit, permezz tas-sentenza mogħtija minn din l-Onorabbli Qorti fis-Sede Kostituzzjonali fl-ismijiet 'AIC Joseph Barbara et noe vs. Onor. Prim Ministru et' (65/2007) datata 28 ta' Novembru, 2011 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali permezz tas-sentenza datata 31 ta' Jannar, 2014 u kif ukoll permezz tas-sentenza datata 13 ta' Jannar, 2015 fuq talba għar-ritrattazzjoni da parti tal-intimati f'dawk il-proċeduri, l-imsemmi art. 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġie dikjarat li jilledi d-drittijiet fundamentali tal-esponenti u li l-okkupant tal-appartament relattiv u/jew l-aventi kawża tiegħu ma jistgħux jibbenefikaw b'ebda mod minn tali artikolu;
4. Illi ulterjorment ukoll l-esponenti diġà pproċedew kontra l-intimati għall-iżgumbrament tagħhom mill-appartament fuq imsemmi permezz tal-kawża fl-ismijiet 'AIC Joseph Barbara et noe vs Carmelo Borg et' (35/2007) għar-raġunijiet surriferiti;
5. Illi ċiononostante s-surriferit l-intimati għadhom qegħdin jirrifjutaw li jivvakaw l-appartament fuq imsemmi u li jirritornaw iċ-ċwievet kollha tal-istess lir-rikorrenti u għadhom sal-lum jipprivaw lir-rikorrenti milli jieħdu lura l-pussess tal-istess appartament bi preġudizzju u danni serji għalihom;
6. Illi għaldaqstant ir-rikorrenti għandhom id-dritt jitolbu kumpens għal okkupazzjoni illegali u illeċita tal-imsemmi fond u dan sal-ġurnata tal-effettiv żgumbrament.

Għaldaqstant jgħidu l-istess intimati għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li għar-raġunijiet fuq esposti l-intimati għandhom iħallsu kumpens għad-danni kollha sopportati mir-rikorrenti in vista tal-okkupazzjoni mill-istess intimati tal-appartament numru 47, Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan liema okkupazzjoni hija leżiva tad-drittijiet tal-esponenti kif surriferit u liema kumpens għandu jiġi kalkulat sad-data tal-effettiv żgumbrament;
2. Tillikwida l-kumpens ossia danni sopportati mir-rikorrenti għall-imsemmija okkupazzjoni, okkorrendo bl-għajnuna ta' perit nominandi, skont l-ewwel talba;
3. Tikkundanna lill-istess intimati iħallsu lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa inġunti in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-konvenuti Carmelo u Yvonne Borg, ippreżentata fl-24 ta' April, 2015, u kkonfermata bil-ġurament minn Carmelo Borg, li permezz tagħha eċċepew:

"1. Illi t-talbiet attriċi fil-konfront tal-intimati huma għal kollox infondati kemm fuq bażi legali u kif ukoll fuq bażi fattwali kif ser jiġi spjegat elaborat aħjar aktar 'il quddiem f'din ir-risposta u kif ukoll waqt is-smigħ ta' dan il-każ;
2. Illi qabel xejn jingħad li l-azzjoni odjerna hija intempestiva in kwantu qed jiġi allegat li huma qed jokkupaw il-fond in kwistjoni b'manjiera illegali u abbużiva peress li m'għandhomx jiġu meqjusa bħala residenti hawn Malta a tenur tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dana qed jingħad stante li preċiżament fuq dan il-punt hemm kawża pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell (Rikors Ġuramentat numru 35/2007 JZM);
3. Illi kuntrarjament għal tali allegazzjoni, is-sentenza appellata ddeċidiet bil-kontra ta' tali allegazzjoni u minflok ikkonfermat li l-intimati fil-fatt għandhom jiġu meqjusa bħala residenti hawn Malta, kwindi qed jokkupaw il-fond in kwistjoni b'manjiera legali u konsegwentement għalhekk ċaħdet it-talbiet kollha mressqa mill-atturi li huma l-istess f'din il-kawża;
4. Illi in vista tal-premess għalhekk, din l-Onorabbli Qorti għandha se mai ċertament tissoprassjedi sakemm il-każ fuq indikat jgħaddi in ġudikat;
5. Illi in kwantu l-atturi qed iressqu l-premessa ta' natura Kostituzzjonali bħala argument, dan ma jistax ireġi fil-konfront tal-odjerni intimati peress illi (a) fl-ewwel lok ma kinux jiffurmaw parti mill-kawżi ċitati; (b) fit-tieni lok huma ma jistgħux jiġu meqjusa bħala leġittimi kontraditturi fil-konfront ta' tali argument stante li l-intimati ma humiex il-persuni li jista' jittieħed rimedju mingħandhom fuq tali raġuni, u (ċ) fit-tielet lok jiġi rilevat li sakemm id-dispożizzjonijiet rilevanti għal dan il-każ jibqgħu fis-seħħ fil-liġi ta' Malta, l-intimati kienu, għadhom u jibqgħu in linea mal-istess liġi tal-pajjiż rigwardanti tali okkupazzjoni tagħhom fil-fond de quo;
6. Illi għalhekk jiġi ribadit li l-intimati qed jokkupaw il-fond in kwistjoni ai termini u in regola mal-liġijiet viġenti tal-pajjiż tagħhna kif del resto ġià kkonfermat mis-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili li tinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell fuq talba magħmula mill-istess atturi odjerni bħala appellant;
7. Illi in vista tal-okkupazzjoni legali tal-intimati ġewwa l-fond de quo, l-atturi m'għandhom ebda jedd li jitolbu xi ħlas ta' kumpens mingħandhom;
8. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-azzjoni attriċi ma tistax tiġi akkolta wkoll għar-raġuni li ma saret ebda talba biex ikun hemm dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-okkupazzjoni tal-fond de quo mill-intimati hija waħda ta' natura illegali;

9. Illi l-fatti li jiffurmaw parti mir-risposti hawn fuq magħmula huma magħrufa mid-dikjarant.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa inġunti personalment għas-subizzjoni."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Mejju, 2018, fil-kawża fl-ismijiet premessi, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi:

"1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;
2. Tilqa' t-talbiet attriċi, u tiffissa l-ammont ta' mija u wieħed u tletin elf, ħames mija u wieħed u sittin Euro (€131,561) in linea ta' kumpens għall-okkupazzjoni għas-snin kollha li l-konvenuti damu fl-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' din il-kawża;
3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat bl-imgħax legali mil-lum, flimkien mal-ispejjeż kollha tal-kawża.

Bl-imgħaxijiet legali kontra l-konvenuti sad-data tal-ħlas effettiv."

4. Dik il-Qorti tat is-sentenza tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Permezz tal-kawża odjerna, li ssegwi numru ta' kawżi mibdija mill-atturi kontra diversi persuni li jirrisjedu fi blokka appartamenti, Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan, proprjetà tal-atturi, wara li l-konċessjoni enfitewtika temporanja gravanti l-art li fuqha ġiet mibnija l-istess blokka appartamenti ġiet fi tmiemha, l-atturi qegħdin jitolbu lil din il-Qorti jogħġobha tiddetermina kemm hu l-kumpens li għandu jitħallas lilhom wara li ġie deċiż mill-Qorti tal-Appell li l-konvenuti qegħdin jokkupaw proprjetà tal-atturi mingħajr ebda jedd jew titolu fil-liġi. Fiż-żmien li fih ġie ppreżentat ir-rikors maħluf promutur, il-Qorti tal-Appell kienet għadha ma tatx id-deċiżjoni finali tagħha dwar jekk il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jikkostitwixxix 'residenza ordinarja' tal-konvenuti jew le, u kwindi dwar jekk il-konvenuti jistgħux jibbenefikaw mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda dik il-vertenza ġiet finalizzata b'sentenza tal-Qorti tal-Appell li ngħatat fis-26 ta' Ġunju, 2015.

L-atturi ċċitaw l-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar), sabiex ressqu quddiem din il-

Qorti kif diversament preseduta talba għall-iżgumbrament tal-konvenuti mill-appartament bin-numru 47, Block D, Saint Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan, u dan in vista tal-fatt li l-konvenuti ma setgħux jitqiesu li huma 'residenti' fil-fond inkwistjoni wara li rriżulta lill-atturi li l-konvenuti jqattgħu żmien konsiderevoli barra l-pajjiż b'konnessjoni man-negozju tagħhom. Il-fond inkwistjoni kien aggravat minn sub-ċens, u l-konvenuti kienu s-sub-utilisti tiegħu. Meta l-perijodu enfitewtiku li kien jirregola r-relazzjoni tal-konvenuti mal-atturi ġie fi tmiemu, l-atturi argumentaw li l-konvenuti ma setgħux jibqgħu jirrisjedu fil-fond jew jużufruwixxu ruħhom minn xi waħda mid-dispożizzjonijiet li jaqgħu taħt l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 u dan għaliex ma kinux jissodisfaw il-kriterji hemm stabbiliti sabiex jikkonvertu t-titolu li kellhom f'wieħed lokatizju jew ta' enfitewsi perpetwa, skont il-każ. Il-konvenuti ma qablux mal-interpretazzjoni mogħtija mill-atturi tal-artikoli rilevanti tal-liġi, u kien għalhekk li ġew imnedija sensiela ta' kawżi, li permezz tagħhom l-atturi ttentaw jirriprendu l-pussess tal-fond lura f'idejhom bl-iżgumbrament tal-konvenuti, filwaqt li bil-kawża odjerna, u wara li rnexxielhom jiksbu lura l-pussess tal-fond, l-atturi qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tillikwida l-kumpens dovut lilhom għaż-żmien kollu li fih il-konvenuti kienu fl-okkupazzjoni tal-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Fil-fatt il-kawża odjerna hi limitata għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lill-atturi u għal talba lil din il-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti jagħmlu tali ħlas, u dan wara li fil-mori tal-proċeduri odjerni, kien hemm eżitu finali għall-pendenzi quddiem il-Qorti tal-Appell dwar jekk il-konvenuti setgħux jitqiesu li kienu qegħdin jutilizzaw il-fond inkwistjoni bħala 'residenza ordinarja' tagħhom. Il-konvenuti, min-naħa tagħhom, fin-nota tal-eċċezzjonijiet imressqa minnhom fil-bidu ta' dawn il-proċeduri, kienu eċċepew li l-kawża mnedija mill-atturi f'dan il-każ kienet waħda intempestiva, u dan in vista tal-fatt li meta nbdew dawn il-proċeduri kien għad baqa' pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell il-kawża bir-rikors numru 35/2007 JZM, li kien appell intavolat mill-atturi wara li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet stabbiliet li l-konvenuti kellhom jedd protett għat-tkomplija tar-residenza tagħhom fil-fond inkwistjoni, wara li qieset li l-konvenuti ssodisfaw il-kriterji kollha sabiex jiġi meqjus li l-appartament mertu ta' dawn il-proċeduri kien ir-'residenza ordinarja' tagħhom. Fil-fatt din il-Qorti kif preseduta ddeċidiet li kellha tissoprassjedi u tistenna l-eżitu tal-kawża pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell, qabel tkompli bis-smigħ tal-provi, u dan sabiex jiġi determinat, fl-ewwel lok, jekk il-konvenuti kinux qegħdin jgħixu fl-appartament inkwistjoni bis-saħħa ta' xi jedd li ttihom il-liġi, jew inkella jekk kinux qegħdin jagħmlu dan mingħajr ebda titolu jew jedd.

Fil-fatt irriżulta li l-Qorti tal-Appell permezz tad-deċiżjoni li tat fis-26 ta' Ġunju, 2015, stabbiliet illi l-fond inkwistjoni ma setax jitqies li jikkostitwixxi r- 'residenza ordinarja' tal-konvenuti, u għalhekk dawn ma setgħux jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond inkwistjoni jew jittentaw jirregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom wara t-tmiem tal-konċessjoni

enfitewtika bis-saħħa ta' xi waħda mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Irriżulta, li filwaqt li l-ewwel qorti (diversament preseduta) kienet qieset li l-fond inkwistjoni kien ir-'residenza ordinarja' tal-konvenuti fiż-żmien li fih għalqet il-konċessjoni enfitewtika temporanja li ġiet fi tmiemha fl-14 ta' Ġunju, 2002, il-Qorti tal-Appell iddeċidiet abbażi tal-provi li kienu tressqu diġà, li dan ma kienx il-każ, u li del resto, il-puncto temporis li fih għandu jiġi determinat li fond qiegħed jintuża bħala residenza ordinarja jew le, m'għandux jitqies li hu ż-żmien li fih il-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni tintemm, iżda d-data stabbilita fil-liġi stess, l-1 ta' Lulju, 2007. Il-Qorti tal-Appell qieset li sabiex fond jitqies li hu 'residenza ordinarja' ta' xi ħadd, hemm il-ħtieġa li ssir prova li hemm element ta' kontinwità, xi ħaġa li impossibbli li tinkiseb meta l-persuni involuti jkunu jaħdmu barra mill-pajjiż, kif inhu l-każ tal-konvenuti f'din il-kawża. Fil-fatt il-Qorti tal-Appell stabbiliet li mill-provi rriżulta li l-mawriet tal-konvenuti barra l-pajjiż tant kienu spissi, u dan b'rabta max-xogħol u n-negozju li huma kienu jiġġestixxu, li huma saħansitra ħassew il-ħtieġa li jixtru proprjetà fil-Belġju. Il-Qorti tal-Appell qieset ukoll provi li kienu tressqu fi proċeduri separati[1], u li fihom tressqu provi konklussivi li huma mhumiex residenti hawn Malta, u li abbażi ta' tali prova kien hemm eżitu favorevoli għalihom f'dawk il-proċeduri, u kien dan li wassal lill-Qorti tal-Appell tikkonkludi "li l-provi mressqa u l-fatti jew huma veri jew mhumiex, u l-verità m'għandha x'taqsam xejn mal-konvenjenza tal-fatti."

Id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell għalhekk kienet li:

> "Fil-fehma tal-Qorti dawn il-fatturi kollha – l-assenza tal-konvenuti għal żminijiet twal minn Malta, l-istqarrijiet tagħhom stess jew magħmula f'isimhom dwar fejn iqisu huma stess li hija r-residenza tagħhom, il-fatt illi xtraw proprjetà residenzjali barra minn Malta, huma jekk meqjusa individwalment, indikazzjoni qawwija u, jekk meqjusa kollettivament flimkien, indikazzjoni konklussiva illi ċ-ċentru tal-ħajja tal-konvenuti fiż-żmien rilevanti ma kienx Malta u li għalhekk, ukoll bil-kriterji mfissra fis-sentenza appellata, ir-residenza ordinarja tagħhom ma kinitx f'Malta. Jista' jkun illi żammew il-ħsieb illi meta jirtiraw jiġu Malta, u għalhekk żammew domiċilju Malti, iżda mhux l-istess jista' jingħad għar-residenza ordinarja. Billi għalhekk jonqos wieħed mill-elementi meħtieġa biex il-konvenuti jinqdew bil-fakoltà lilhom mogħtija taħt l-artikolu 12A tal-Kap. 158, il-konvenuti ma jistgħux jikkonvertu t-titolu tagħhom fuq il-fond tal-atturi f'wieħed ta' enfitewsi perpetwa."

Wara d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell, li ngħatat fis-26 ta' Ġunju, 2015, kien hemm talba għal ritrattazzjoni da parti tal-konvenuti, li min-naħa tagħhom talbu li titħassar is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell minħabba li din kienet l-effett ta' żball, liema talba ġiet miċħuda mill-Qorti tal-Appell permezz ta' deċiżjoni li ngħatat nhar l-24 ta' Ġunju, 2016. Kien in segwitu għal din id-deċiżjoni, li l-konvenuti rritornaw iċ-

[1] Risposta tas-soċjetà Club Limited soċjetà li tagħha l-konvenut kien direttur, l-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Goldkraft Limited vs. Club Limited.

ċwievet u l-pussess tal-fond inkwistjoni lura lill-atturi, fit-2 ta' Novembru, 2016.

Il-kontenzjoni bejn il-partijiet f'dan l-istadju jidher li hi, rigward liema hu l-perijodu li għalih l-atturi għandhom jedd jitolbu kumpens għall-okkupazzjoni, bl-atturi jippretendu li l-kumpens għandu jingħata għaż-żmien kollu li fih il-konvenuti baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond inkwistjoni wara li ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika, jiġifieri wara l-14 ta' Ġunju, 2002, sad-data li fiha huma ħadu pussess tal-fond in kwistjoni, u bil-konvenuti jargumentaw li l-okkupazzjoni minnhom tal-fond kienet waħda li ġiet iddikjarata illegali biss bl-eżitu finali għall-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Appell, li ġew fi tmiemhom bid-deċiżjoni li ċaħdet it-talba għar-ritrattazzjoni fl-24 ta' Ġunju, 2016.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Nhar it-2 t'Awwissu, 2016, l-atturi ressqu rikors b'talba għall-allegazzjoni tal-atti tar-rikors numru 35/2007 fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs. Carmelo Borg et, flimkien ma' talba għall-ħatra ta' perit tekniku. Il-Qorti laqgħet it-talba għall-ħatra ta' perit tekniku u b'digriet tad-19 ta' Settembru, 2016, ħatret lill-Perit Mario Cassar bl-inkarigu speċifiku li jaċċedi fuq is-sit biex jiddetermina l-valur lokatizju tal-fond numru 47, Block D, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan, għaż-żmien kollu li jmur lura sal-14 ta' Ġunju, 2002.

L-attriċi, Josephine Azzopardi li xehdet bil-mezz ta' *affidavit*[2], infurmat lill-Qorti li permezz tal-proċeduri fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs. Carmelo Borg et[3], hi u ħutha, l-atturi fil-kawża odjerna, kienu talbu lill-Qorti tordna lill-konvenuti jiżgumbraw mill-proprjetà mertu ta' din il-kawża. Hi kompliet tispjega li permezz tal-kawża odjerna, hi u ħutha qegħdin jittentaw jottjenu l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lilhom mill-intimati u dan għaż-żmien kollu li fih l-intimati baqgħu jokkupaw l-appartament inkwistjoni mingħajr ma kellhom titolu fil-liġi sabiex jagħmlu dan. Fl-affidavit tagħha, ix-xhud Josephine Azzopardi spjegat x'kien l-eżitu tal-proċeduri li saru quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili u tal-Qorti tal-Appell, filwaqt li infurmat lill-Qorti li s-sitwazzjoni tagħha u ta' ħutha hi tali li huma kellhom jiftħu saħansitra numru ta' kawżi kostituzzjonali kontra l-awtoritajiet minħabba fil-jeddijiet proprjetarji tagħhom fuq dawn il-fondi.

Il-Qorti kkunsidrat ukoll l-eżitu tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs. Carmelo Borg et, fis-26 ta' Ġunju, 2015[4], kif ukoll it-talba għar-ritrattazzjoni li ġiet deċiża b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-24 ta' Ġunju, 2016[5], u in vista ta' dawk is-sentenzi li stabbilew darba għal dejjem li l-konvenuti ma kellhom ebda jedd jibqgħu jiddetjenu l-proprjetà inkwistjoni wara t-

[2] A fol. 31.
[3] Rik. Nru 35/2007JZM.
[4] A fol. 30 et seq.
[5] A fol. 54 et seq.

tmiem tal-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni, għaddiet biex tikkunsidra r-relazzjoni li saret mill-Perit Mario Cassar[6], maħtur minn din il-Qorti, u li ġiet maħlufa fid-9 ta' Diċembru, 2016. Il-Perit Cassar ħejja rapport li fih iddeskriva l-proprjetà inkwistjoni, u sabiex wasal għall-valur tal-appartament inkwistjoni li kieku dan kellu jinbiegħ fis-suq tal-proprjetà ikkunsidra ċerti fatturi fl-istruttura. Il-Perit Cassar spjega fir-rapport tiegħu, illi l-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni huwa funzjoni diretta tal-valur tal-proprjetà fis-suq, u għalhekk kien indispensabbli għalih li sabiex jistabbilixxi kemm għandha tkun ir-rata tal-kera fix-xahar għal dan l-appartament, kien hemm il-ħtieġa li l-ewwel issir valutazzjoni tal-proprjetà fis-suq. Irriżulta li l-prezz tal-appartament inkwistjoni fis-suq miftuħ tal-proprjetà hu ta' tliet mija u ħamsa u sebgħin elf Euro (€375,000), u li r-rata tal-kera għandha tkun ta' 3.75% ta' dak il-valur, biex b'hekk il-Perit iffissa l-valur ta' erbatax-il elf u tnejn u sittin Euro u ħamsin ċenteżmu (€14,062.50) bħala rata tal-kera fis-sena, skont il-prezz kurrenti tal-proprjetà.

L-attriċi Josephine Azzopardi ġiet prodotta in kontro-eżami[7], u din xehdet illi l-ewwel ittra li ntbagħtet lill-konvenuti kienet intbagħtet fl-2005, u li din kellha tiġi notifikata lilhom bil-proċedura tal-affissjoni. Hi kkonfermat li missierha kien għamel diversi offerti lill-okkupanti tal-appartamenti fil-blokka inkwistjoni fiż-żmien li fih kienet qorbot biex tiġi fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika li taggrava l-fond, u li dawn l-offerti kienu bbażati fuq l-età tal-persuni li kienu qegħdin jokkupaw il-fondi inkwistjoni. Madanakollu jidher li qatt ma ġie konkluż xejn bejn l-aventi kawża tal-atturi u l-konvenuti, u wara l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika il-konvenuti baqgħu qatt ma rregolarizzaw il-pożizzjoni tagħhom fil-konfront ta' din il-proprjetà.

Il-konvenut Carmelo Borg xehed permezz ta' *affidavit* u sussegwentement sarlu wkoll il-kontroeżami.[8] Il-konvenut ikkonferma li hu ilu fin-negozju għal żmien twil, u li sabiex ikun jista' jaħdem tul is-snin ħtieġlu jivvjaġġa f'diversi pajjiżi, partikolarment lejn il-Belġju kif ukoll fl-Afrika t'Isfel. Hu qal li diversi drabi, wara li kien jirritorna Malta wara perijodu fl-esteru, kien isib diversi ħsarat fil-fond inkwistjoni, uħud minnhom riżultat dirett tal-fatt li l-proprjetà tkun ilha magħluqa għal xi żmien. Hu ppreżenta elenku tal-ispejjeż li għamel tul is-snin sabiex il-proprjetà setgħet tinżamm fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u kkorrobora dan billi ppreżenta diversi irċevuti konnessi max-xogħol li ried isir tul is-snin. Ix-xhud spjega li hu prattikament imwieled fin-negozju, u li hu minn dejjem kien konxju tal-importanza li jżomm kull irċevuta u kull dokument li jista' jindika x-xogħol li sar minnu fil-proprjetà, u kien għalhekk li dawn l-irċevuti nżammu minnu. Fil-fatt irriżulta li t-total minfuq mill-konvenuti tul is-snin f'diversi attrezzaturi u spejjeż ta' manutenzjoni li kienu meħtieġa, kienu jammontaw għal sitta u għoxrin elf, mitejn u tmien Euro u tmintax-il ċenteżmu (€26,208.18).

[6] A fol. 83 et seq.
[7] A fol. 96 sa 99.
[8] A fol. XXX.

Konsiderazzjonijiet legali

Hekk illustrati l-fatti li jagħtu stampa ċara ta' x'inhu dak li ġara bejn il-partijiet tul is-snin, u x'inhuma t-talbiet u l-linji ta' difiża ta' kull parti, il-Qorti sejra tgħaddi biex fl-ewwel lok tikkunsidra liema hu l-perijodu ta' żmien rilevanti li għalih l-atturi għandhom jedd jirċievu kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond da parti tal-konvenuti, u jekk dan il-perijodu bediex minn dakinhar li ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika, jew inkella jekk l-illegalità tal-okkupazzjoni da parti tal-konvenuti bdietx dakinhar li ġew fi tmiemhom il-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Appell. Il-prinċipju li jistabbilixxi li għandu jkun hemm ħlas għal tali okkupazzjoni hu li ħadd m'għandu jedd jieħu vantaġġ jew gwadann minn ħwejjeġ ta' ħaddieħor mingħajr ma jħallas kumpens xieraq meta jagħmel dan, u tul is-snin il-Qrati tagħna taw diversi deċiżjonijiet li permezz tagħhom ġie stabbilit li l-kumpens li għandu jitħallas għall-okkupazzjoni illegali ta' fond, għandu jekwivali għall-valur lokatizju ta' dak l-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

Fis-sentenza fl-ismijiet, AIC Joseph Barbara vs Nathalie Scicluna[9], il-Qorti qalet kif ġej:

> "Infatti irriżulta li r-rikorrenti ġew imċaħħda inġustament għal dan iż-żmien kollu mill-pussess vakanti tal-fond tagħhom. Għalhekk jifdal li jiġi likwidat id-dannu effettivament subit mir-rikorrenti. Jingħad ukoll li f'każijiet bħal dan meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bħala danni soltu li jiġu kalkolati a bażi tal-valur lokatizju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (Staines noe vs. Amato et, P.A. 28.05.1999), kif ukoll li dan mhuwiex neċessarjament ekwiparat mal-kera preċedentement imħallsa iżda għal kull kera li l-istess fond seta' jattira skont is-suq (Vincent Curmi et vs. John Bosco Bonaci, P.A. 30.10.2008)."

Il-konvenuti, fin-nota responsiva tagħhom iressqu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, u jekk f'dan il-każ hijiex applikabbli l-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili li timponi limitu ta' sentejn li fih wieħed jista' jfittex għal danni extra-kontrattwali, jew inkella jekk fil-każ odjern tapplikax il-preskrizzjoni ta' ħames snin, a tenur tal-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili. F'dan il-punt, il-Qorti tirrileva li waħda mil-lanjanzi mressqa mill-konvenuti fin-nota responsiva tagħhom kienet li fil-mument li fih ġiet istitwita l-azzjoni mill-atturi, il-konvenuti kellhom titolu validu fuq il-proprjetà inkwistjoni. Madankollu ftit wara, il-konvenuti jibdlu l-linja difensjonali tagħhom u jeċċepixxu illi l-perijodu preskrittiv kontra l-azzjoni tal-atturi beda jiddekorri fl-14 ta' Ġunju, 2002, il-ġurnata li fiha ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika. Il-Qorti tinnota li hemm kunflitt bejn dawn iż-żewġ argumenti mressqa mill-konvenuti, stante li min-naħa l-waħda donnhom qegħdin jargumentaw li l-atturi ma kellhomx jibdew il-proċeduri odjerni qabel ma kien hemm eżitu finali dwar il-kwistjoni tat-titolu tal-konvenuti mill-Qorti tal-Appell, u min-naħa l-oħra, prattikament fl-istess linja, qegħdin

[9] P.A., 18.05.2012

jgħidu li l-azzjoni tal-atturi hi preskritta, u li l-perijodu preskrittiv sabiex l-atturi setgħu jieħdu azzjoni sabiex jirċievu ħlas għall-okkupazzjoni illegali tal-konvenuti, jirrisali lura għall-mument li fih ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika, f'Ġunju tal-2002. Aktar 'il quddiem il-Qorti ser tkun qiegħda tapprofondixxi il-kwistjoni tal-preskrizzjoni tal-azzjoni, u dan minħabba li kif diġà ġie stabbilit, il-kwistjoni dwar l-intempestività ta' din l-azzjoni ġiet sorvolata fil-kors ta' dawn il-proċeduri, l-ewwel bis-soprasessjoni sakemm kien hemm l-eżitu finali mill-Qorti tal-Appell, mhux biss għall-appell iżda wkoll għat-talba għal ritrattazzjoni, u bid-deċiżjoni li tat il-Qorti tal-Appell innifisha, li stabbiliet darba għal dejjem li l-konvenuti ma setgħux iqisu li l-fond inkwistjoni kien jikkostitwixxi r-'residenza ordinarja' tagħhom, u għalhekk ma setgħux ifittxu protezzjoni taħt xi wieħed mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158.

Il-Qorti iżda ser tgħaddi biex tikkunsidra l-kwistjoni dwar jekk l-azzjoni tal-atturi hix preskritta, u jekk japplika perijodu preskrittiv, dan minn meta beda jiddekorri. Il-Qrati tagħna tul is-snin approfondew fis-sentenzi tagħhom b'mod studjat ħafna dan il-punt, u din il-Qorti tħoss li jkun ta' siwi għall-partijiet li tiċċita siltiet, anki jekk b'mod estensiv, minn dawn is-sentenzi, li lkoll jixħtu dawl fuq il-vertenza odjerna, anki minħabba s-similaritajiet fil-mertu bejn id-diversi kawżi.

F'sentenza fl-ismijiet Claire Hobbs et vs. Viroc International Limited et[10], il-Qorti rreferiet għal dak stabbilit mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-28 ta' Settembru, 2012 fl-ismijiet Schembri vs. Zahra u kkonkludiet illi:

> "Il-preskrizzjoni ta' sentejn mhijiex applikabbli għall-azzjonijiet fejn ikun qiegħed jintalab ħlas għal okkupazzjoni illegali. Il-preskrizzjoni applikabbli hija dik stipulata fis-subinċiż (f) tal-Art. 2156 tal-Kap. 16. Il-każistika in tema ta' talba għall-ħlas għall-okkupazzjoni ta' fond bla titolu hi, li tapplika l-preskrizzjoni kwinkennali skont id-dispost tal-art. 2156 (f) tal-Kodiċi Ċivili.
>
> Jiġi rilevat illi għal dak li jikkonċerna d-dekorriment taż-żmien tal-preskrizzjoni, fil-każ hawn ikkontemplat, dan ma setax jibda jgħaddi ħlief mid-data tad-definizzjoni tal-azzjoni li stabbiliet l-eżistenza ta' okkupazzjoni bla titolu u ordnat l-iżgumbrament. Kif inhu magħruf, fl-ordinament tagħna, il-prinċipju '*contra non valentem agere non currit praescriptio'*.[11]

---

[10] P.A., 30.06.2014.

[11] Hekk pereżempju, fis-sentenza Staines noe vs. Falzon noe, P.A., 03.10.2002, il-Qorti qalet hekk: "Is-soċjetà konvenuta eċċepiet, fl-ewwel lok, il-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur tal-artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili. Dak l-artikolu jippreskrivi l-azzjoni għad-danni mhux naxxenti minn reat kriminali, u considerando l-fatt li din hi kawża għall-ħlas ta' okkupazzjoni ta' fabbrika, il-Qorti ma tarax li dan l-artikolu hu applikabbli għall-każ".

F'dik id-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell, il-Qorti sabet sostenn f'sentenza oħra li kkristallizzat dan il-prinċipju, dik fl-ismijiet Perit Edwin Calleja pro et noe vs. Joseph Said et[12] fejn ġie stabbilit illi:

> "Il-preskrizzjoni tibda minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata ...".

Kien fid-dawl ta' dan il-prinċipju, li fis-sentenza fl-ismijiet Schembri vs. Zahra, il-Qorti tal-Appell kompliet hekk, u hawnhekk din il-Qorti tħoss li għandha tiċċita din is-sentenza b'mod estensiv, anki minħabba r-rilevanza tal-fatti f'dik il-kawża għall-mertu tal-kawża odjerna:

> "Għalhekk il-Qorti trid tara meta twieldet l-obbligazzjoni tal-konvenut li jħallas il-kumpens għall-okkupazzjoni tiegħu tal-fond in kwistjoni u meta twieled ir-relattiv dritt tal-awtur biex jaġixxi kontra tiegħu fuq din il-kawżali. Is-soċjetà konvenuta tikkontendi li l-preskrizzjoni tibda tiddekorri mill-ġurnata li fiha saru l-fatti li taw lok għad-danni u li l-atturi ma kellhomx għalfejn jistennew is-sentenza tal-iżgumbrament sabiex jiddeduċu t-talba tagħhom għad-danni.
>
> Id-dritt tas-soċjetà attriċi għad-danni ma jitwelidx mill-aċċertament ġudizzjarju tal-fatt li ta lok għall-eventwali żgumbrament imma mill-fatt innifsu li ta lok għal dak l-iżgumbrament.
>
> L-atturi min-naħa l-oħra jikkontendu li l-preskrizzjoni tibda tiddekorri mid-data li fiha ingħatat is-sentenza fejn ġiet miċħuda t-talba tas-soċjetà konvenuta għar-ritrattazzjoni tas-sentenza fejn ġiet milqugħa t-talba attriċi għall-iżgumbrament.
> Fis-sentenza tat-3 ta' Ottubru 2003 hawn fuq ċitata (Perit Edwin Calleja pro et noe vs. Joseph Said et) ġie deċiż li l-attur f'dik il-kawża ma setax jitlob kumpens jew jaċċetta kera sakemm il-proċeduri ta' żgumbrament kienu għadhom pendenti u li l-preskrizzjoni kwinkwennali bdiet tiddekorri mid-data li fiha s-sentenza ta' żgumbrament għaddiet in ġudikat.
>
> Fil-każ odjern is-sentenza ta' żgumbrament għaddiet in ġudikat fil-mument li fih ġiet miċħuda t-talba tas-soċjetà konvenuta għar-ritrattazzjoni, u ċioe fl-14 ta' Mejju, 2004.
>
> Dan id-dritt ma setax jiġi eżerċitat qabel il-Qorti tiddetermina definittivament meta s-soċjetà konvenuta kienet tilfet id-dritt li tibqa' tokkupa l-fond legalment. Il-kawża odjerna ġiet intavolata fis-17 ta' Ġunju, 2004 u għalhekk it-talba attriċi mhijiex preskritta.
>
> ... stabbilit mela, li għall-azzjoni attriċi japplika t-terminu ta' ħames snin skont l-Artikolu 2156 (f) tal-Kodiċi Ċivili, irid jiġi eżaminat minn meta jibda jiddekorri l-perijodu preskrittiv.
>
> Is-soċjetà konvenuta tissottometti li l-perijodu preskrittiv jibda jiddekorri mid-data li fiha javvera ruħu d-dannu. L-ewwel Qorti ma aċċettatx din is-sottomissjoni u qalet li l-perijodu jibda jiddekorri minn meta ġiet definittivament deċiża li għandu jkun hemm lok għall-iżgumbrament – data li hi stabbiliet bħala l-14 ta' Mejju, 2004, meta din il-Qorti ċaħdet it-

[12] P.A., 31.10.2003.

talbiet tas-soċjetà konvenuta għar-ritrattazzjoni tas-sentenza li kienet tat preċedentement fit-30 ta' Mejju, 2003. A bażi ta' din is-sejba, l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni peress li din il-kawża ġiet istitwita fis-17 ta' Ġunju, 2004, żgur entro t-terminu ta' ħames snin mid-data stabbilita mill-ewwel Qorti.

Din il-Qorti għandha r-riservi tagħha fuq il-ħsieb tal-ewwel Qorti, u dan peress li l-effetti tas-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Mejju, 2003, joperaw ex tunc, fis-sens illi s-sentenza stabbiliet stat ta' fatt (ksur ta' kundizzjoni kontrattwali) li kien jeżisti żgur fit-18 ta' Frar, 1994, meta nfetħet il-kawża l-oħra; fil-fatt jirriżulta li x-xogħlijiet strutturali u allura l-ksur kuntrattwali sar fl-1993, u hu dan il-fatt li ġie stabbilit mill-Qorti.
Meta talba għall-ħlas ta' danni setgħet issir, iżda ma saritx, f'kawża li deċiżjoni fuq il-mertu tagħha tkun tiddependi fuq dik it-talba, wieħed ma jistax jgħid li kien 'oġġettivament impedut' milli jitlob id-danni għaliex kien qed jistenna l-eżitu tal-ewwel kawża. Kif jgħid il-Giorgi fit-Trattato delle Obbligazioni (Vol. Viii pag. 444 par. 281), ikun hemm impediment oġġettiv:

'*quando l'azione sperimentata tende a costatare un diritto per servire di base ad un altro diritto il quale non puo essere frattanto esercitato nemmeno con domanda sussidiaria, o come dicono i curiali, per mezzo di conclusioni subordinati ... pero' non basta che il diritti siano incompatibili e l'uno debba risultare quale conseguenza dell'altro, se il giudice adito sia competente su entrambi: perche' allora l'attore puo' formulare conclusioni subordinate. Ad esempio, chi domanda l'adempimento di una obligazione 'in forma specifica' non e dispensato dal domandare il risarcimento per equipollens col mezzo di conclusioni subordinate'.*

F'dan il-każ, l-atturi setgħu faċilment ressqu talba sussidjarja għad-danni ossija kumpens għall-okkupazzjoni fil-kawża li fetħu għall-iżgumbrament, u tali domanda kienet tkun konsegwenzjali għal dik preċedenti li l-okkupazzjoni kienet waħda abbużiva.

Hawnhekk però, huma applikabbli prinċipji oħra, u dan peress li jeżistu sitwazzjonijiet ta' ċerti impedimenti li jagħmluha impossibbli, jew diffiċli, għall-eżerċizzju tal-azzjoni li tkun, mill-parti. Dan jokkorri, per eżempju, meta l-ammont ta' ħsara jieħu tul ta' żmien biex jiġi determinat, għax il-'ħsara' tirrepeti ruħha kull tant żmien. Ma tistax tinbeda kawża biex fiha jintalab kumpens għal ħsarat li għadhom ma ġewx kristallizzati, u l-ebda żmien ta' preskrizzjoni ma jista' jitqies li jgħaddi sakemm, fil-fatt, il-ħsara tibqa' tiggrava."

L-istess ħsieb ġie ppronunzjat mill-Qrati tagħna f'sentenza oħra, fl-ismijiet Montanaro Gauci vs Rapa et[13], fejn intqal is-segwenti:

"Il-kwistjoni, f'dan il-każ, hija jekk dan it-terminu kienx sospiż tul iż-żmien li ħadu dawn il-qrati sakemm iddeċidew il-fatt li l-okkupazzjoni tal-fond kien mingħajr titolu. Teżisti ġurisprudenza li tgħid li, f'każijiet simili, id-dekorriment taż-żmien ta' preskrizzjoni ma setax jgħaddi ħlief mid-data tad-definizzjoni tal-azzjoni li stabbiliet l-eżistenza tal-okkupazzjoni bla titolu. Il-konvenuti appellanti, ġustament fil-fehma tal-Qorti, jikkritikaw din il-linja ġurisprudenzjali. Fi studju interessanti u ta' min ifaħħru, l-

[13] Q.A., 28.02.2014.

appellanti, tramite l-avukat tagħhom, urew kif l-istitut *contra non valentum agere non currit praescriptio* kellu oriġini enigmatika u dam ma ġie aċċettat fi Franza (li għandhom Kodiċi Ċivili jixbaħ lil tagħna, il-Kodiċi Napuljun), u meta ġie eventwalment aċċettat, ingħata interpretazzjoni stretta, u meqjus li jkun applikabbli biss bħala eċċezzjoni limitata għar-regola li ż-żmien tal-preskrizzjoni jibda jgħaddi minn dak in-nhar li seħħ il-fatt in kwistjoni. Hawn Malta dan il-prinċipju huwa wkoll aċċettat, pero, kif qalet din il-Qorti fil-kawża Xuereb vs. Zammit, deċiża fid-9 ta' Marzu, 1994, il-preskrizzjoni tkun sospiża biss fejn sentenza tal-Qorti toħloq id-dritt tal-azzjoni, u mhux fejn sempliċiment tiddikjara l-eżistenza ta' fatt, u ċioe, tistabbilixxi f'kienet il-pożizzjoni ġuridika korretta qabel ma beda l-proċediment.

F'dan il-każ, din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Frar, 2011, ma ħolqot ebda dritt, iżda stabbiliet li meta skada l-konvenju, il-konvenuti ma kellhomx jibqgħu aktar fil-pussess tal-fond in kwistjoni. Dan fehmitu l-ewwel Qorti u approvatu, u fil-fatt, l-ewwel Qorti ma qalitx li f'dan il-każ japplika l-prinċipju *contra non valentem agere non currit praescriptio*, iżda rreferiet għal prinċipju ieħor, u ċioe, li meta jkun każ ta' danni li jimmaturaw perjodikament, iż-żmien tal-preskrizzjoni ma jgħaddix qabel ma l-istess danni jiġu definiti.

Sakemm il-konvenuti baqgħu fil-post, it-terminu tal-preskrizzjoni kien qiegħed jiġi kontinwament 'interrott', u dan sakemm seħħ l-iżgumbrament b'konsegwenza ta' mandat ta' żgumbrament notifikat lill-istess konvenuti fil-5 ta' April, 2011.[14]

Fis-sentenza fl-ismijiet Noel Xuereb et vs Georg Sapiano et[15], il-Qorti stabbiliet illi:

"Il-preskrizzjoni eċċepita hi dik tal-Artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 li jipprovdi li, 'l-azzjoni għall-ħlas tal-ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bil-preskrizzjoni bl-għeluq ta' sentejn'. Jiġi mill-ewwel osservat illi jeżistu każijiet fejn iż-żmien tal-preskrizzjoni jkun sospiż għaliex, kif inhu propju l-każ anke hawnhekk, l-azzjoni ġudizzjarja li tkun qed tiġi eżaminata biex jiġi stabbilit jekk hemmx, jew le, preskrizzjoni, tkun tiddependi minn pronunzjament ġudizzjarju ieħor, li sakemm ma jiġix pronunzjat, ma jippermettix li l-perkors tal-perijodu preskrittiv jibda u jibqa' miexi ... M'hemmx kwestjoni illi l-kawża l-oħra ... kienet tikkostitwixxi dak l-impediment leġittimu ta' natura ġuridika li tissospendi l-perkors tal-perijodu preskrittiv. L-azzjoni preżenti hi konsegwenza ta' dik l-oħra deċiża u dan ifisser illi d-dritt għall-ħlas tad-danni joriġina biss mill-mument li kien hemm dik id-definizzjoni ġudizzjarja tat-talba tal-okkupazzjoni bla titolu.

Dan premess, hemm imbagħad konsiderazzjoni oħra li trid issir. In-nuqqas tal-konvenuti, qua inkwilini u sub-inkwilini, li jivvakaw il-fond dekonrollat fit-terminazzjoni tal-kirja, kien jikkostitwixxi inadempjenza ta' natura kontrattwali u mhux kważi-delittuża. Il-konsenja allura tal-fond lokat mill-inkwilini lill-proprjetarju tiegħu, ħieles minn kull okkupazzjoni anke minn terzi kienet tikkostitwixxi vjolazzjoni ta' obbligu kontrattwali naxxenti mill-vinkolu tal-kirja li kienet gia teżisti. Hu allura manifest illi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni avvanzata mill-appellanti fit-termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili ma tapplikax għall-każ taħt eżami."

[14] Enfasi miżjuda.
[15] Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 24.05.2006.

Minn dan isegwi, fil-fehma ta' din il-Qorti, illi ladarba l-konvenuti baqgħu jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, għall-perijodu kollu mit-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika fl-14 ta' Ġunju, 2002, sad-data tat-2 ta' Novembru, 2016, mingħajr ebda interruzzjoni, il-perijodu ta' preskrizzjoni sollevat mill-intimati, li tajjeb li jiġi ppreċisat li hu dak ta' ħames snin, hekk kif joħroġ mill-artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili, ma bediex jiddekorri ħlief minn dakinhar li fih il-konvenuti ħarġu mill-fond inkwistjoni u kkonsenjaw iċ-ċwievet tal-fond lura lill-atturi. L-illegalità tal-okkupazzjoni tal-fond da parti tal-konvenuti bdiet dakinhar li ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika, lura f'Ġunju tal-2002, iżda dan l-istat ta' illegalità ipperdura u twal għas-snin kollha li fihom huma baqgħu jgħixu fil-fond. Konsegwenza ta' dan l-atturi ma kinux f'pożizzjoni li setgħu jikkwantifikaw id-dannu soffert minnhom, u kien biss meta l-konvenuti ddeċidew li jiżgumbraw mill-fond li seta' jiġi stabbilit b'ċertezza li l-okkupazzjoni illegali minnhom kienet intemmet, u kwindi seta' jiġi stabbilit kemm hu d-dannu relattiv soffert mill-atturi. Li kieku l-konvenuti ħarġu mill-fond qabel, anki fi stadju fejn ma kienx hemm eżitu finali għall-proċeduri quddiem il-Qorti tal-Appell, x'aktarx li l-istorja kienet tkun differenti, iżda quddiem il-fatti kif ġraw, din il-Qorti hi konvinta li l-ħlas tad-danni da parti tal-konvenuti għandu jkun għall-perijodu kollu bejn Ġunju tal-2002 u Novembru tal-2016.

Il-konvenuti, kemm bħala parti mill-provi mressqa minnhom kif ukoll fin-nota responsiva mressqa minnhom, jagħmlu riferiment għal spejjeż inkorsi minnhom tul iż-żmien li fih huma kienu fl-okkupazzjoni tal-post, liema spejjeż ammontaw għal sitta u għoxrin elf, mitejn u tmien Euro u tmintax-il ċenteżmu (€26,208.18). Il-konvenuti jargumentaw fin-nota responsiva tagħhom, li l-istat tajjeb ta' riparazzjoni li l-fond inżamm fih tul is-snin kollha li fih kien okkupat mill-konvenuti, wassal biex il-Perit Tekniku Mario Cassar maħtur mill-Qorti iffissa valur partikolari kemm għax-xiri tal-fond, kif ukoll għall-kiri tiegħu, billi ż-żewġ valutazzjonijiet huma marbutin intrinsikament ma' xulxin. Il-Qorti tikkunsidra li l-enfitewta għandu ċerti obbligi li joħorġu mill-artikolu 1505 talKodiċi Ċivili sabiex iżomm il-fond suġġett għall-konċessjoni enfitewtika fi stat tajjeb, u li m'għandu jkun hemm l-ebda differenza jekk l-ispejjeż meħtieġa humiex ta' natura ordinarja jew straordinarja. L-artikolu 1507 tal-Kodiċi Ċivili, imbagħad jipprovdi hekk:

> "Hu dmir ta' ċenswalist li jesegwixxi kull obbligu li skont il-liġi għandhom is-sidien ta' bini jew ta' artijiet.
>
> Iżda, jekk għall-esekuzzjoni ta' dan l-obbligu, tkun meħtieġa spiża kbira, u l-enfitewsi tkun għal żmien, il-qorti tista', fuq talba taċ-ċenswalist, iġġiegħel lill-padrun dirett joħroġ sehem minn din l-ispiża, skont ma jkunu l-pattijiet tal-enfitewsi, iż-żmien li jkun baqa' biex jispiċċa, is-somma taċ-ċens, u ċirkostanzi oħra tal-każ".

Il-Qorti tqis li l-konvenuti għamlu ċerta enfasi fuq l-ispejjeż inkorsi minnhom tul is-snin sabiex il-fond baqa' fi stat abitabbli, għalkemm

mill-kontroeżami li sar lill-konvenut irriżulta li wħud mill-ħsarat irriżultaw fil-fond minħabba li dan kien jinżamm magħluq għal perijodi twal, filwaqt li ma rriżultax li kien hemm xi spiża waħda partikolari li kienet sostanzjali, bħalma kien ikun il-każ li kieku kien hemm il-ħtieġa ta' xi bidla fis-soqfa jew bidliet strutturali oħra. Il-konvenut innifsu stqarr li tul is-snin hu nefaq medja ta' ftit aktar minn żewġ (2) Euro kuljum fuq il-manutenzjoni u r-riparazzjoni tal-fond, spiża li ma tistax tiġi kkunsidrata bħala waħda 'kbira', speċjalment meta wieħed iqis li l-maġġior parti ta' dawn l-ispejjeż ġew inkorsi sabiex il-konvenuti setgħu jibqgħu jgawdu l-fond inkwistjoni bil-kumdità għal dawn is-snin kollha li damu jokkupawh, irrispettivament minn jekk dawn l-ispejjeż sarux qabel ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika jew le, u għalhekk il-Qorti ma tħossx li għandha tipprovdi għal xi tnaqqis mill-ammont ta' kumpens li għandu jitħallas lill-atturi mill-konvenuti.

Huwa fatt magħruf li l-ħatra ta' perit tekniku sabiex jassisti f'materji tekniċi li mhumiex kompetenza tal-ġudikant, hi waħda kontrollabbli mill-ġudikant u l-Qorti m'għandha l-ebda obbligu li tadotta l-fehmiet tal-perit tekniku kontra l-konvinċiment tagħha. Madanakollu, u in vista tal-fatt li l-perit tekniku huwa l- espert imqabbad mill-Qorti f'materji tekniċi, il-Qorti m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta l-konklużjonijiet li jkun wasal għalihom il-perit tekniku. F'sentenza mogħtija fl-1967 fl-ismijiet Geswalda Bugeja vs. Muscat[16], il-Qorti stabbiliet hekk:

> "Sabiex tiskarta tali fehma, il-konvinzjoni kuntrarja tagħha għandha tkun infurmata u bbażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika".

Il-Qorti hija tal-fehma li wara li saret l-eskussjoni tal-Perit Mario Cassar maħtur minnha, u wara li ma ntalbitx il-ħatra ta' periti addizzjonali sabiex jirrelataw dwar il-valur lokatizju tal-fond, għandha tagħmel tagħha l-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku u tikkonkludi illi l-valur tal-kirjiet li l-konvenuti kellhom iħallsu tul is-snin kollha li ilhom fl-okkupazzjoni tal-fond mingħajr ebda titolu jammontaw għal mija u wieħed u tletin Euro, ħames mija u wieħed u sittin ċenteżmu (€131,561)."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti Carmelo u Yvonne konjuġi Borg, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tiċħad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

[16] Vol. LI.I.390

6. Rat ir-risposta tal-appell tal-atturi, li permezz tagħha wieġbu li kienu tal-fehma li filwaqt li din il-Qorti għandha tiċħad l-appell tal-konvenuti appellanti, is-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jiġu sofferti interament mill-konvenuti appellanti.

7. Semgħet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell waqt is-seduta tat-28 ta' Frar, 2023, meta l-appell baqa' differit għas-sentenza.

8. Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

9. Illi dan il-każ jitratta talba da parti tal-atturi li jitħallsu kumpens għad-danni mġarrba minnhom konsegwenti għall-fatt li l-konvenuti baqgħu jokkupaw l-appartament tal-atturi bin-numru 47, Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan, u dan bi ħsara għad-drittijiet tagħhom, liema kumpens għandu jiġi kkalkulat sad-data tal-iżgumbrament effettiv, kwindi li jiġi likwidat il-kumpens jew id-danni mġarrba mill-atturi u li l-konvenuti jiġu kkundannati jħallsu l-ammont hekk likwidat. Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti.

10. Il-konvenuti ressqu numru ta' eċċezzjonijiet, fosthom (i) li l-pretensjonijiet tal-atturi huma nfondati kemm fil-fatt, kif ukoll fid-dritt; (ii) li

l-azzjoni attriċi hija waħda intempestiva fid-dawl ta' kawża oħra bejn il-kontendenti li hija suġġett ta' appell (Rikors numru 35/2007); (iii) li s-sentenza appellata f'dik il-kawża l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-konvenuti kienu residenti hawn Malta skont l-Artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk kienu qegħdin jokkupaw il-fond b'mod legali; (iv) kwindi ntalbet is-soprasessjoni; (v) in kwantu l-atturi jressqu premessi ta' natura Kostituzzjonali, dawn ma jreġux fil-konfront tagħhom ġaladarba huma qatt ma kienu parti fil-kawżi ċitati; (vi) itennu li huma qegħdin jokkupaw il-fond in kwistjoni skont il-liġijiet viġenti fil-pajjiż u skont kif deċiż mill-Ewwel Qorti fil-kawża 35/2007, li għadha pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell; (vii) fid-dawl tal-okkupazzjoni legali da parti tal-konvenuti, l-atturi m'għandhom l-ebda jedd li jitolbu xi ħlas ta' kumpens; u (viii) t-talbiet attriċi ma jistgħux jirnexxu ġaladarba ma kien hemm l-ebda talba ġudizzjarja da parti tal-atturi li l-okkupazzjoni tagħhom hija ta' natura llegali.

11. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża fis-sens illi filwaqt li ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, laqgħet it-talbiet attriċi u ffissat l-ammont ta' €131,561 bħala kumpens dovut lill-atturi, għas-snin kollha li l-konvenuti damu fl-okkupazzjoni mingħajr jedd tal-fond mertu tal-kawża; u kkundannat lill-konvenuti jħallsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza, flimkien mal-ispejjeż kollha tal-kawża. Bl-imgħaxijiet legali kontra l-konvenuti sad-data tal-ħlas effettiv.

12. Il-konvenuti ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u għalhekk interponew appell minnha. L-appell tagħhom jissejjes fuq erba' aggravji:

(A) It-talba hija għall-kumpens li hu differenti minn talba għad-danni;

(B) *Quantum* tal-perit u l-perizji;

(Ċ) Allegazzjoni ta' detenzjoni llegali tal-fond; u

(D) Il-Preskrizzjoni.

13. Illi għandu jingħad mal-ewwel li, din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel aggravju tal-atturi li jissejjes fuq id-distinzjoni li jittantaw jagħmlu bejn talba għall-kumpens u talba għad-danni. Dan jingħad peress li minn qari tat-talbiet tal-atturi jirriżulta x'aktarx ċar li, it-talba tagħhom li jitħallsu "kumpens għad-danni", riżultanti mill-okkupazzjoni da parti tal-konvenuti tal-fond mertu tal-kawża, bi ħsara tad-drittijiet ta' proprjetà tal-atturi, qajla tista' tagħti lok għal xi konfużjoni dwar il-pretensjonijiet tal-atturi. Permezz tal-kawża odjerna, l-atturi qegħdin jitolbu li jingħataw kumpens għat-telf imġarrab minnhom meta l-konvenuti baqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni, lil hinn mit-terminu mogħti lill-istess konvenuti.

14. Il-konvenuti appellanti jargumentaw li l-kumpens fih element ta' ġudizzju diskrezzjonali meta ssir likwidazzjoni *arbitrio boni viri* da parti tal-

ġudikant, li jikkuntrasta ma' sitwazzjoni fejn id-danni jiġu likwidati skont regoli preċiżi, fejn il-ġudikant jipprova jasal għat-telf imġarrab li jissarraf f'telf riżarċibbli u jagħmlu referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Mejju, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Josephine Azzopardi v. Nathalie Scicluna.**

15. Tajjeb jiġi osservat li fil-kwistjonijiet ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' proprjetà, huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu. Il-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' fond li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, fuq il-kera li kienet titħallas minnufih qabel intemmet il-kirja. (Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi *proprio et nomine et* v. Joseph Psaila Manchè et** tal-10 ta' Mejju, 2006). Hekk ukoll, mhuwiex neċessarju li d-dannu dejjem jiġi ekwiparat mal-kera preċedentement imħallsa, iżda għal kull kera li l-fond seta' jattira skont is-suq (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi *et* v. John Bosco Bonaci** tat-30 t'Ottubru, 2008). Għalkemm jibqa' d-dover ta' min iressaq kawża li jipprova kemm jista' jkun b'mod preċiż l-ammont ta' danni li jkun ġarrab minħabba l-aġir tal-parti l-oħra, meta l-Qorti ma tkunx tista' tasal għall-konklużjoni definittiva, il-Qorti għandha l-fakoltà li tillikwida d-danni *arbitrio et boni viri*. Fil-fatt, fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta'

April, 2016, fil-kawża fl-ismijiet **Wilhelmina Abela noe v. Alex Ciantar et** b'referenza għas-sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Charles Attard v. Carmela Frendo et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fit-30 ta' Jannar, 2003, fejn ġie osservat illi:

> "*Fic-cirkostanzi l-Qorti jidhrilha li ghandu jkun hemm temperament bl-applikazzjoni tar-regola stabbilita anke minn gurisprudenza maghrufa illi fejn il-provi fir-rigward ta' l-ammont tad-danni ma humiex tant lineari jew ben stabbiliti jew f'kaz ta' nuqqas ta' mezzi probatorji l-ammont ghandu jigi ffissat ex aequo et bono mill-gudikant (VOL.XXXV.iii.615).*"

16. Huwa interessanti li l-appellanti jagħmlu referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti tas-27 ta' Mejju, 2016, li fil-verità ġġib l-ismijiet **AIC Joseph Barbara et v. Nathalie Scicluna**, li fiha ġiet adottata l-likwidazzjoni ta' danni *arbitrio boni viri,* meta l-atturi f'dik il-kawża, ma indikawx waqt il-ġbir tal-provi, l-perjodu li għalih kienu qegħdin jitolbu ħlas, mentri l-perizja saret b'rabta ma' sena partikolari, u kif fissret din il-Qorti fl-imsemmija sentenza, kien x'aktarx għalhekk li l-Ewwel Qorti ddeċidiet li takkorda ħlas *arbitrio boni viri,* deċiżjoni kkonfermata minn din il-Qorti, kif dak iż-żmien komposta. Iċ-ċirkostanzi f'dan il-każ huma differenti. Wara li ġiet deċiża b'mod finali l-kawża li ġġib referenza 35/2007, li permezz tagħha l-atturi ngħataw raġun li jitolbu li l-konvenuti jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni u għalhekk ordnat l-iżgumbrament tagħhom, l-atturi, permezz ta' rikors datat 2 ta' Awwissu, 2016, talbu li jinħatar perit tekniku f'din il-kawża sabiex jiġi determinat il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-14 ta' Ġunju, 2002, data li fiha ġie terminat iċ-ċens temporanju, li bis-saħħa tiegħu l-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw il-fond *de quo* sal-ġurnata tal-

lum - perjodu speċifiku. Fin-nuqqas ta' risposta da parti tal-konvenuti l-Ewwel Qorti, permezz tad-digriet tagħha tad-19 ta' Settembru, 2016, laqgħet it-talba attriċi u ħatret perit tekniku bl-inkarigu kif mitlub mill-atturi.

17. Il-perit tekniku għamel valutazzjoni tal-fond u wasal għall-valur lokatizju tiegħu u ppreżenta bħala parti mir-rapport tiegħu, tabella li minnha tirriżulta l-komputazzjoni tal-valuri lokatizji mis-sena 2002 sas-sena 2016, sabiex wasal għall-figura totali ta' €131,561 (ara Dok. MEX1 a fol. 91 tal-proċess). Kunsidrat li kif ingħad drabi oħra, relazzjoni peritali tikkostitwixxi prova inkonfutabbli (ara sentenzi ta' din il-Qorti tad-19 ta' Novembru, 2001, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Calleja *nomine* v. John Mifsud** u tat-28 ta' Jannar, 2000, fil-kawża fl-ismijiet **John Saliba v. Joseph Farrugia)** fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, din il-Qorti bħal ta' qabilha ma tara l-ebda raġuni valida l-għala din il-prova kellha tiġi mwarrba u din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura f'dan ir-rigward.

18. Dan iwassal għall-eżami tat-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti, dak fejn jilmentaw dwar il-*quantum* likwidat mill-perit u l-perizji. Filwaqt li huwa minnu li l-Artikolu 681 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi li l-Qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit kontra l-konvinzjoni tagħha nnifisha, iżda dan ma jistax isir b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Fil-fatt jingħad ukoll li, f'każ li l-Qorti jkollha konvinzjoni kuntrarja din għandha

tkun ben informata u bbażata fuq raġunijiet li gravement ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami' (ara sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Philip Grima v. Carmelo Mamo *et nomine***, deċiża fid-29 ta' Mejju 1998). Ġie wkoll sewwa ritenut illi *"f'ċirkostanzi bħal dawn ikun prużuntuż għall-ġudikant illi jiddipartixxi bla raġuni verament valida mir-relazzjoni peritali. Dana mhux biss għax ma kellux il-mezzi għad-disposizzjoni tiegħu biex serenement jinoltra ruħu fl-aspetti tekniċi tal-meritu, imma wkoll għaliex neċessarjament tkun tonqsu dik il-konoxxenza meħtieġa biex, b' mod kritiku, jasal għal konvinċiment divers minn dak li jkunu waslu għalih l-esperti minnu nominati"* (**Benjamin Camilleri *nomine* v. Charles Debattista nomine,** deċiża wkoll minn din il-Qorti fid-9 ta' Frar, 2001). Fin-nuqqas tal-konvenuti appellanti li jitolbu li ssir perizja addizzjonali, din il-Qorti għal darb'oħra ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li tistrieħ fuq il-perizja in atti.

19. In kwantu l-appellanti jilmentaw li l-valutazzjoni f'perizja teknika hija aktar opinjoni, peress li hija soġġettiva u mhix xi ħaġa xjentifika u li l-periti maħtura mill-Qorti jkollhom interess li jgħollu l-valur tal-istima, ġaladarba r-Reġistratur tal-Qorti jintaxxa d-dritt dovut lill-perit *ad valorem* u allura jkun hemm interess li l-valur jogħla, dan il-kumment huwa tabilħaqq deplorevoli. Jibda billi jiġi osservat li, il-valur lokatizju kkalkulat bir-rata ta'

3.75% tal-valur tal-fond, skont l-istess rapport tal-perit hija bbażata fuq ir-*Rental Values for various localities as a % of Market value -DHI periti,* kwindi l-perit tal-Qorti ma vvintax ir-rata minn żniedu, iżda bbaża r-rata fuq riċerka u studju relattiv għas-suq tal-kera. L-istess jista' jingħad fir-rigward tal-valutazzjoni tal-fond in kwistjoni. Mhuwiex ġust li l-appellanti jonqsu milli jagħmlu użu mill-għodda li tagħtihom il-liġi, sabiex imbagħad joqogħdu jitfgħu t-tajn fuq il-perit tekniku maħtur mill-Qorti. Dan l-aġir ma jagħmilx ġieħ lill-avukat li jagħmel dawn l-insinwazzjonijiet. Ma kien hemm xejn li jwaqqaf lill-konvenuti appellanti li jekk riedu setgħu, fl-istadju tal-ġbir tal-provi, iressqu prova *ex parte* billi jinkarigaw huma stess perit jew iressqu b'xhieda xi *estate agents.*

20. Iżda mhux imħolli li parti fil-kawża tibqa' passiva, tonqos milli tagħmel użu mill-għodda li tipprovdi l-liġi, sabiex imbagħad meta jkun hemm eżitu negattiv għaliha, toqgħod titfa' insinwazzjonijiet mingħajr ma ssejjes l-aggravju tagħha fuq raġunijiet validi li jikkonvinċu lil din il-Qorti twarrab dak deċiż mill-Ewwel Qorti. Minkejja li l-konvenuti appellanti għamlu eskussjoni lill-perit tekniku, din il-Qorti, bħal ta' qabilha ma ssibx li kien hemm xi ħaġa mill-eskussjoni li wasslet lill-perit ivarja l-ġudizzju tekniku riżultanti mir-relazzjoni redatta minnu. Kif ingħad drabi oħra, il-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni però, għandha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat. Fl-atti

ma hemm xejn li jikkonvinċi lill-Qorti li r-relazzjoni tal-perit mhix waħda ġusta u korretta. Isegwi li dan l-aggravju tal-konvenuti appellanti huwa wkoll bla bażi u jirrażenta l-fieragħ.

21. Imiss li jiġi trattat it-tielet aggravju, dak dwar l-allegazzjoni ta' detenzjoni llegali tal-fond. Il-konvenuti appellanti jisħqu li kuntrarju għall-każijiet imsemmija mill-Ewwel Qorti, f'dan il-każ il-proprjetà ma kinitx qegħda tinżamm b'*dolo*, peress li huma kienu qegħdin jutilizzaw il-mezzi legali sabiex jippruvaw il-pretensjoni tagħhom li jgħixu fil-post in kwistjoni u tant ma kinitx kappriċċjuża l-pretensjoni tagħhom, li kienu ngħataw raġun mill-Ewwel Qorti, meta ddikjarat li kienu legalment residenti fil-fond in kwistjoni. Jisħqu li l-valutazzjoni tal-prova ta' fejn kienet ir-residenza ordinarja tagħhom kienet nieqsa minn malinjità u konsegwentement il-kawżali li kien hemm okkupazzjoni llegali jew illeċita ma treġix, għaliex kollox kien jiddependi mill-ġudizzju tal-Qorti, fejn l-Ewwel Qorti u l-Qorti tal-Appell ma kinux konkordi fuq is-sitwazzjoni. Sal-mument li ngħatat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell, l-appellanti kellhom favur tagħhom sentenza li kienet tgħid li kienu in regola, kwindi jsostnu li ma tistax tinħoloq sitwazzjoni fejn kollox sar illegali, li timplika li kollox sar bi ksur flagranti tal-liġi, mingħajr interess dwar il-konsegwenzi tal-ħsara li ħaddieħor jista' jsofri konsegwenza tal-istess aġir.

22. Jiġi osservat li l-atturi appellati huma s-sidien tal-fond li jġib in-numru 47, Block D, St. Julian's Court, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan. Il-konvenuti appellanti kienu qegħdin jokkupaw l-istess fond permezz ta' titolu ta' ċens temporanju, li għalaq fl-14 ta' Ġunju, 2002. Permezz tal-proċeduri li jġibu referenza 35/2007, missier l-atturi flimkien mal-istess atturi, ressqu kawża li permezz tagħha kienu qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti, peress li ngħad li kienu qegħdin jokkupaw il-fond in kwistjoni llegalment u abbużivament *stante* l-għeluq taċ-ċens temporanju. Permezz tas-sentenza tagħha tal-11 ta' Ottubru, 2012, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili filwaqt li laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, ċaħdet it-talbiet attriċi in kwantu rriteniet li kienet sodisfatta mill-prova illi l-fond kien ir-residenza ordinarja tal-konvenuti għall-finijiet u effetti kollha tal-Art.12A tal-Kap.158 u ġaladarba l-post kien meqjus ir-residenza ordinarja tal-konvenut u l-konvenut huwa ċittadin Malti, ma jistax jiġi żgumbrat kif pretiż mill-atturi, għaliex irriteniet li kellu titolu ghall-fond, filwaqt li l-konvenuta, kienet miżżewġa lill-konvenut, jgħixu flimkien, u bejniethom hemm il-komunjoni tal-akkwisti, minkejja l-fatt illi fl-14 ta` Awwissu 2002, ma kinitx ċittadina ta' Malta, xorta għandha kull jedd tgħix ma' żewġha l-konvenut fil-fond bla ma tiġi żgumbrata.

23. Madankollu, permezz tas-sentenza tagħha tas-26 ta' Ġunju, 2015, din il-Qorti, kif diversament presjeduta, ma qablitx mad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti (li ma kinitx ġudikat ladarba ma kenitx waħda finali) in kwantu

rriteniet li ma setgħetx twarrab bħala "irqaqat" il-fatti u ċirkostanzi li juru li l-konvenuti ma kellhomx ir-residenza ordinarja tagħhom fil-fond li dwaru saret il-kawża. Dan wara li qieset li l-element intenzjonali mhuwiex irrelevanti għall-għanijiet ta' residenza, fis-sens illi jekk dak li jkun jagħmel il-ħsieb illi, għal xi żmien ukoll jekk mhux għal dejjem, jagħmel ir-residenza ordinarja tiegħu f'post ieħor, diffiċilment tasal biex tgħid illi ma telaqx ir-residenza ordinarja ta' qabel. Dan meta qieset ukoll id-dikjarazzjonijiet tal-konvenut, magħmula permezz tal-avukat tiegħu, quddiem il-Bord tal-Kera fi proċeduri separati, fejn ingħad li l-konvenut kien jgħix fl-Afrika ta' Isfel, filwaqt li martu tgħix il-Belġju. Din l-istqarrija saret bil-għan li tiġi dikjarata nulla n-notifika ta' rikors għall-iżgumbrament tal-konvenuti. Kwindi dik il-Qorti rriteniet li, tkun ċertament imġieba in *mala fide* illi persuna tinqeda bi stqarrija fejn il-fatti hemm dikjarati jkunu jaqblu mal-interessi tagħha u tfittex li teħodha lura meta dawk il-fatti ma jibqgħux jaqblu mal-interessi tagħha. Hekk ukoll, ingħad f'atti ġudizzjarji oħra li Carmelo Borg jinsab residenti l-Belġju u rriżulta wkoll li l-konvenuti kienu xtraw post il-Belġju fis-sena 2000. Għalhekk meta l-Qorti qieset il-fatti b'mod kollettiv, iddeċidiet li kien hemm indikazzjoni konklużiva illi, ċ-ċentru tal-ħajja tal-konvenuti fiż-żmien relevanti, ma kienx Malta u li għalhekk, ukoll bil-kriterji mfissra fis-sentenza appellata, ir-residenza ordinarja tagħhom ma kinitx f'Malta. Kwindi rriteniet li l-konvenuti ma kinux jikkwalifikaw għall-protezzjoni mogħtija bl-Art. 12A tal-Kap. 158. Din id-deċiżjoni kienet ikkonfermata wkoll wara li l-konvenuti ressqu

proċeduri ta' ritrattazzjoni, permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Ġunju, 2016.

24. Dan ifisser li kif osservat mill-atturi appellati fir-risposta tal-appell tagħhom, kienu l-istess dikjarazzjonijiet tal-konvenuti fejn huma ammettew li ma kinux residenti Malta li wassal għall-eżitu finali hawn qabel spjegat. Dan ipoġġi f'dubju l-*buona fede* tal-konvenuti li jibqgħu jżommu l-pussess tal-fond in kwistjoni fuq il-pretest li kienet ir-residenza tagħhom u dan sal-aħħar tas-sena 2016. Fi kwalunkwe każ, lil hinn mill-element tal-*mala fede* jew nuqqas tagħha, jibqa' l-fatt li, permezz tas-sentenza finali ta' din il-Qorti kien ritenut li, il-konvenuti kienu qegħdin iżommu l-pussess tal-fond in kwistjoni mingħajr jedd, kwindi l-atturi kellhom id-dritt jitolbu li l-konvenuti jiġu żgumbrati.

25. B'żieda mal-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti, f'paragrafu 13 ta' din il-sentenza, ssir referenza wkoll għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-25 ta' Mejju, 2010, fil-kawża fl-ismijiet **Madame X Limited v. John Attard et**, fejn ingħad hekk:

> *"...huwa effett loġiku daqskemm awtomatiku li, <u>ladarba l-imħarrkin baqgħu jżommu l-post meta ma kienx għad għandhom jedd jagħmlu hekk, iridu jagħmlu tajjeb għal dan bil-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni.</u> Il-Qorti tifhem li dan hu hekk ukoll dwar iż-żmien li fih kienet għadha qiegħda tinstema' l-ewwel kawża, għaliex ix-xoljiment tal-kirja seħħ, dejjem skond il-ftehim, ipso jure bis-saħħa tal-ksur tal-ħarsien tal-kundizzjonijiet miftehma tal-kirja, u bis-saħħa tal-patt kommissorju espress imniżżel fl-istess ftehim[17]. Iżjed u iżjed, allura, l-imħarrkin ġabu lilhom infushom passibbli għall-ħlas ta' dan il-kumpens*

[17] Ara art.1067 u 1069 tal-Kap. 16.

meta dehrilhom li kellhom jibqgħu jżommu l-post taħt idejhom wara li kien għalaq iż-żmien mogħti lilhom mill-imsemmija sentenza biex joħorġu minnu u biex irodduh lura lill-kumpannija attriċi;"
(sottolinjar ta' din il-Qorti).

Applikati l-istess prinċipji għall-każ in eżami, lanqas it-tielet aggravju tal-konvenuti appellanti ma jista' jirnexxi u għalhekk qiegħed jiġi miċħud.

26. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju mqanqal mill-konvenuti appellanti, dak dwar il-preskrizzjoni, fejn jikkontendu li l-preskrizzjoni applikabbli għall-każ in eżami ma kinitx dik ta' ħames snin ghall-ghanijiet tal-Artikolu 2156, li hija applikabbli f'ċirkostanzi *ex contractu*, iżda kellu japplika l-Artikolu 2153. Dan peress li l-liġi tagħmel użu mill-kliem "ħsara" fl-Artikolu 2153 u "krediti" fl-Artikolu 2156 u li l-Artikolu 2153 jinkorpora fih dawk il-każijiet kollha ta' "ħsara" li ma jkunux naxxenti minn azzjoni kriminali, kwindi jisħqu li kellu japplika dan l-artikolu għall-każ odjern. Jisħqu li l-Artikolu 2156 mhuwiex applikabbli fil-każ in eżami li jitratta pretensjoni ta' kumpens jew ħsara reklamata għall-okkupazzjoni ta' fond. L-appellanti jirribadixxu li l-Prim'Awla (fil-kawża 35/2007) ma kinitx sabet li huwa kien qiegħed jokkupa l-fond mingħajr titolu, kien biss fl-istadju tal-appell li ġie ddikjarat li ma kienx qiegħed jokkupa b'titolu, kwindi kien minn dak il-mument li setgħet tissussisti r-responsabbiltà tal-konvenuti. Inoltre tissejjaħ stramba l-ġurisprudenza fejn skont l-Artikolu 2156 m'hemmx preskrizzjoni u f'dan il-każ marru lura għas-sena 2002, meta f'azzjonijiet ta' ħlas għal kera ta' bini jew raba' l-ħlas tal-kera tmur lura għal ħames

snin, mentri fil-każ ta' kumpens taħt l-istess liġi tmur lura għoxrin sena. Din, isostnu l-appellanti, hija interpretazzjoni li mhix ġustifikata fit-test tal-liġi.

27. Għandu jingħad li din il-Qorti m'għandhiex dubju li l-preskrizzjoni applikabbli fil-każ in eżami hija dik maħsuba fl-Artikolu 2156 (f) tal-Kodiċi Ċivili.

Din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li talba għall-kumpens għall-okkupazzjoni ma tinkwadrax ruħha f'talba għall-ħlas ta' danni mhux naxxenti minn reat kriminali, peress li l-pretensjoni attriċi mhix naxxenti minn delitt jew kważi-delitt. Kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Louis Cassar Pullicino *nomine* v. Angelo Xuereb *proprio et nomine et*,** deċiża fit-3 ta' Lulju, 2003, fejn b'referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Busuttil v. Schembri**, deċiża fid-19 ta' Frar 1954, fost affarijiet oħra osservat li: "*biex il-kolpa ma tkunx kuntrattwali, jeħtieġ li dik il-kolpa ma jkollhiex rapport dirett mal-kuntratt pre-eżistenti*". F'dan il-każ, l-okkupazzjoni kienet konsegwenza ta' kuntratt ta' *subutile* temporanju li skada u minħabba l-kontinwazzjoni ta' din l-okkupazzjoni bla titolu, li l-atturi ressqu din il-kawża. It-talba għad-danni ma tistax, għalhekk, titqies waħda akwiljana.

28. Assodat il-fatt li l-preskrizzjoni applikabbli fil-każ in eżami hija dik ta' ħames snin, jifdal li tiġi trattata t-tieni parti tar-raba' aggravju, jiġifieri l-kwistjoni jekk it-terminu ta' ħames snin kienx sospiż tul is-snin sakemm ġiet deċiża l-kawża dwar il-fatt li l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni kien mingħajr ebda titolu. Din il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza estensiva ċitata mill-Ewwel Qorti, b'mod partikolari għas-sentenzi ta' din il-Qorti fil-kawżi fl-ismijiet **Helen Schembri et v. Anthony George Zahra *nomine*** u **Winston Montanaro Gauci *proprio et nomine* v. Tarcisio Rapa et.** F'din tal-aħħar kienet relevanti l-osservazzjoni li l-istitut *contra non valentum agere non currit praescripto* għandu jingħata interpretazzjoni stretta, u meqjus li jkun applikabbli biss bħala eċċezzjoni limitata għar-regola li ż-żmien tal-preskrizzjoni jibda jgħaddi minn dakinhar li seħħ il-fatt in kwistjoni. Relevanti wkoll hija s-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Xuereb v. Zammit,** deċiża fid-9 ta' Marzu, 1994, fejn ingħad li l-preskrizzjoni tkun sospiża biss fejn sentenza tal-Qorti toħloq id-dritt tal-azzjoni, u mhux fejn sempliċiment tiddikjara l-eżistenza ta' fatt, u ċjoè, tistabbilixxi x'kienet il-pożizzjoni ġuridika korretta qabel ma beda l-proċediment.

29. Isegwi li s-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Ġunju, 2015, fil-kawża 35/2007, ma ħolqot ebda dritt, iżda stabbiliet li meta skada l-kuntratt tas-*subutile* dominju, il-konvenuti ma kinux igawdu mill-protezzjoni tal-liġi sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni. Madankollu, f'dan il-każ

ukoll, kellu jiġi applikat prinċipju ieħor, ċjoè li meta jkun każ ta' danni li jimmaturaw perjodikament, iż-żmien tal-preskrizzjoni ma jgħaddix qabel id-danni jiġu definiti. Kif osservat fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **Schembri v. Zahra,** aktar qabel imsemmija**,** u l-ġurisprudenza hemm ċitata, għalkemm id-danni jibdew għaddejjin minn meta tibda l-okkupazzjoni mingħajr jedd, ladarba l-ħsara tibqa' tirrepeti ruħha u tipperdura matul il-kawża, id-danni ma jiġux determinati f'mument wieħed, iżda jibqgħu javveraw ruħhom tul iż-żmien, b'tali mod li jista' jingħad li l-ħsara qegħda kontinwament issir u għalhekk it-terminu ta' preskrizzjoni jibqa' kontinwament interrott u għalhekk it-terminu ma jibdiex jgħaddi, jekk mhux minn meta ssir il-konsenja taċ-ċwievet jew l-iżgumbrament effettiv. Hekk ukoll f'dan il-każ, sakemm il-konvenuti appellanti baqgħu jokkupaw il-fond mertu tal-kawża, it-terminu tal-preskrizzjoni baqa' jiġi interrott u dan sakemm ikkonsenjaw iċ-ċwievet tal-fond fl-aħħar tas-sena 2016. Kunsidrat li l-kawża odjerna nfetħet saħansitra qabel ma ġew ikkonsenjati ċ-ċwievet ma jistax jingħad li l-azzjoni odjerna hija preskritta. Isegwi li lanqas dan l-aħħar aggravju ma jimmerita li jiġi milqugħ.

Decide

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet kollha, din il-Qorti tiddisponi mill-appell imressaq mill-konvenuti appellanti, billi tiċħad l-istess u tikkonferma

s-sentenza appellata tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta' Mejju, 2018, fil-kawża fl-ismijiet premessi fis-sħiħ.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-konvenuti appellanti *in solidum* bejniethom.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr