# PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

**Numru: 4**

**Illum 23 ta' Mejju 2024**

**Rikors Ġuramentat Nru. 611/2023**

**Emanuel Vella**

**u**

**Rita Vella**

**v.**

**Robert Zammit**

**u**

**Docklands Limited**

1. L-atturi, is-sinjura Emanuel u Rita Vella (flimkien, il-"konjuġi Vella"), jgħidu li l-konvenuti, is-Sur Zammit u Docklands Limited (flimkien, l-"imħarrkin"), ikkawżawlhom danni meta, in effett, ma ħallewhomx jużaw garaxx tagħhom fil-Mosta għan numru ta' snin. Għalhekk qed jitolbu li jiġu kkalkulati d-danni li ġew lilhom hekk ikkawżati, u li l-imħarrkin jiġi ordnati jħallsuhom, *in solidum*, dawk id-danni.

2. L-imħarrkin jgħidu, fost affarijiet oħra, li l-konjuġi Vella ma jistgħux iżjed ifittxu għad-danni għaliex għadda ż-żmien li fih setgħu jressqu din il-kawża. Fi kliem ieħor, jgħidu li l-kawża hi preskritta.

3. Din is-sentenza hi dwar l-eċċezzjonijiet, jew id-difiżi, dwar il-preskrizzjoni biss.

4. Il-konjuġi Vella fissru l-bażi tal-każ tagħhom b'dan il-mod:

1. Illi l-istanti huma proprjetarji tal-garaxx minghajr numru ufficjali fil-livell ta' *semi-basement* formanti parti mill-blokka ta' bini mibnija fuq is-sit qabel okkupat mid-dar bl-isem ta' "Shalom", fi Vjal l-Indipendenza gewwa l-Mosta, li gie minnhom akkwistat b'kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Mark Coppini datat 22.12.2006 ["**Dok: A**"].

2. Illi meta s-sit hekk mixtri mill-istanti kien gie zviluppat, kien hemm negozju ghaddej bejn il-kontendenti, fejn l-istanti promettew li jitrasferixxu u jbieghu, fost proprjetà ohra, l-imsemmi garaxx lis-socjetà mharrka, li min-naha taghha promettiet li takkwista u tixtri l-istess garaxx. Dan hu nkorporat f'konvenju datat 22.11.2007 ["**Dok: B**"].

3. Illi madanakollu, tali negozju m'avverax ruhu u l-proprjetà qatt ma ghaddiet minn idejn l-istanti ghal dawk ta' l-imharrka u dan hekk kif espressament jirrizulta minn skrittura datata 26.08.2008 fejn l-istanti u l-imsemmija socjetà ftehmu illi l-effetti tal-konvenju fuq imsemmi ghandhom jitterminaw b'effett immedjat "*INSOFAR ONLY AS such agreement refers to the garage without official number at semi-basement level*" ["**Dok: C**"].

4. Illi cio nonostante dan, is-socjetà mharrka u l-imharrek l-iehor baqghu jokkupaw u juzaw il-garaxx suriferit bla ebda titolu, illegalment u abbuzivament.

5. Illi l-imharrkin hallew l-ingenji, il-makkinarji u/jew vetturi taghhom, jew ta' min minnhom, f'dan il-garaxx u dan ghal perjodu apprezzabbli ta' zmien, li fih l-istanti ma setghux jutilizzaw l-istess garaxx u lanqas ma setghu jiddisponu minnhom minhabba l-ostakolu jew l-impediment deskritt fil-paragrafu precedenti.

6. Illi ghalkemm diversi drabi avvicinati bonarjament u numerevoli drabi interpellati sabiex jivvakaw mill-garaxx imsemmi, l-imharrkin baqghu passivi u inadempjenti ["**Dok: D**" u "**Dok: E**"].

7. Illi ghalhekk l-istanti kellhom ta' bilfors jressqu istanza quddiem il-qrati sabiex ikun hemm decizjoni ta' zgumbrament mill-garaxx *de quo*. In fatti l-istanti prezentaw kawza fis-7 ta' Ottubru, 2013 fl-ismijiet «Emanuel Vella u martu Rita Vella *kontra* Robert Zammit u Docklands Limited»

(Rik. Gur. nru. 961/2013) fejn, ai termini ta' l-Art. 167 *et seqq*. tal-Kod. Proc. Civ., talbu l-izgumbrament ta' l-imharrkin mill-garaxx fuq imsemmi, stante okkupazzjoni abuziva, illecita u bla ebda titolu. Tali proceduri, inizjati bil-procedura sommarja (i.e., tal-Giljottina), kienu inbidlu fi procediment ordinarju u hadu l-kors naturali taghhom fejn il-partijiet ressqu l-evidenza rispettiva taghhom.

8. Illi b'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-27 ta' Gunju, 2017 gie deciz illi "*l-okkupazzjoni u utilizz mill-intimati tal-garaxx bla numru ufficjali fil-livell ta' semi-basement formanti parti mill-blokka ta' bini mibnija fuq is-sit qabel okkupat mid-dar bl-isem ta' "Shalom", fi Vjal I-Indipendenza gewwa l-Mosta hu illecitu, abbuziv u bla titolu validu fil-ligi*." Meta l-prezenti mharrkin appellaw minn tali decizjoni, il-Qorti ta' l-Appell (Civili, Superjuri), b'sentenza emessa fis-26 ta' Ottubru, 2022, filwaqt li kkonfermat *in toto* d-decizjoni tal-Qorti ta' l-ewwel grad u filwaqt li ddikjarat l-appell interpost bhala wiehed fieragh u vessatorju, iddecidiet billi "*tiddisponi mill-appell imressaq mill-konvenuti billi tiċħad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti, biss tiċċara li l-okkupazzjoni illeċita, abbużiva u bla titolu tal-konvenuti bdiet mis-26 ta' Awwissu, 2008, meta il-partijiet ħassru l-konvenju. L-ispejjeż kollha tal-kawża għandhom jitħallsu mill-konvenuti in solidum u peress li tqis dan l-appell bħala wieħed fieragħ u vessatorju, tikkundanna lill-appellanti sabiex ai termini tal-paragrafu 10 tat-Tariffa A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, iħallsu ukoll, bħala spejjeż addizzjonali, is-somma ta' ħames mitt ewro (Euro 500) lir-Reġistratur tal-Qrati.*" ["**Dok: F**"].

9. Illi minn dan kollu jirrizulta illi ghall-perjodu ta' ben sitt (6) snin, cioè mis-26 ta' Awwissu, 2008 (i.e., meta gie terminat il-konvenju) u sad-9 ta' Ottubru, 2014 (i.e., meta gie ritornat il-pussess tal-fond lill-istanti), iz-zewg imharrkin kienu qed jipprivaw lill-atturi milli jgawdu u juzaw gidhom, u dan bi pregudizzju ghall-istess atturi li ma setawx jutilizzaw il-beni taghhom kif iridu u lanqas jisfruttaw il-potenzjal ekonomiku tieghu.

10. Illi llum l-istanti qed iressqu l-prezenti istanza sabiex jigu indennizzati, kumpensati u rizarciti ghall-pregudizzju minnhom soffert minhabba l-eghmil doluz u/jew kolpuz, omissiv u/jew komissiv, ta' l-imharrkin u dan ghall-perjodu li damet l-okkupazzjoni abbuziva u illecita taghhom fil-proprjetá ta' l-istanti atturi kif deskritt fil-paragrafu ta' qabel dan.

5. Għaddew għalhekk biex iressqu dawn it-talbiet:

I. fl-ewwel lok, **TIDDIKJARA** illi l-eghmil ta' l-imharrkin jaghti lok ghal pregudizzju u danni di fronti ghall-atturi u dan ghax dawn ta' l-ahhar gew severament ristretti, abbuzivament impeduti, illecitament ostakolati u arbitrarjament mcahhda minn dawk ta' l-ewwel milli jutilizzaw liberament il-beni taghhom, ossia l-garaxx bla numru ufficjali fil-livell ta' *semi-basement* formanti parti mill-blokka ta' bini mibnija fuq is-sit qabel okkupat mid-dar bl-isem ta'

"Shalom", fi Vjal l-Indipendenza gewwa l-Mosta, u dan ghall-perjodu bejn is-26 ta' Awwissu, 2008 u sad-9 ta' Ottubru, 2014.

II. fit-tieni lok, **TIDDIKJARA** li l-imharrkin huma *in solidum* responsabbli ghall-pregudizzju u/jew ghad-danni kollha sofferti mill-atturi minhabba l-eghmil fuq deskritt ta' l-imharrkin;

III. fit-tielet lok, **TILLIKWIDA** jew **TIKKWANTIFIKA** ammont pekunjarju a favur ta' l-atturi li jirrapprezenta kumpens, indenniz u/jew danni sofferti mill-istess atturi minhabba l-eghmil ta' l-imharrkin u dan, jekk hekk mehtieg, bl-opera ta' periti nominandi;

IV. fir-raba lok, **TIKKUNDANNA** lill-imharrkin *in solidum* sabiex ihallsu tali kumpens, indenniz u/jew danni lill-istess atturi, bl-imghax fuq tali kumpens bir-rata ta' 8% mid-data ta' l-okkupazzjoni llegali, ossia mis-26 ta' Awwissu, 2008 sad-data tal-pagament finali u effettiv.

V. fl-ahhar lok, **TAGHTI** u **TAKKORDA** kull ordnijiet u/jew direttivi necessarji u/jew mehtiega sabiex it-talbiet t'hawn fuq jigu debitament osservati u ezegwiti.

**Bl-ispejjez** kontra l-imharrkin, inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 28 ta' Dicembru, 2020 (nru. 4580/2020) u dawk tal-mandat kawtelatorju prezentat kontestwalment mal-prezenti kawza, kontra l-imharrkin *in solidum*, illi huma minn issa ngunti in subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri li tikkompeti lill-istanti, jew l-aventi kawza minnhom

6. L-imħarrkin ressqu dawn id-difiżi:

1. In linea preliminari, l-intimat jeċepixxi l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikoli 1027, 2153 u 2156(f) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Li mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-istitut *contra non valentem agere non currit praescripto* huwa meqjus li jkun applikabbli għar-regola li ż-żmien tal-preskrizzjoni jibda jgħaddi minn dak inhar li seħħ il-fatt in kwistjoni;

3. Li mingħajr preġudizzju għas-suespost, 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, tistabilixxi x'kienet il-pożizzjoni ġuridika korretta qabel ma beda l-proċediment;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, huwa affermat li min ifittex għad-danni jeħtieġlu wkoll jipprova *che l'atto o la omissione colposa abbia avuto il nesso di causa ad effetto col pregiudizio sofferto dall'instante*;

5. Illi mingħajr preġudizzju għall-premessi eċċepiti, ir-rikorrenti jridu jippruvaw id-danni li allegatament sofrew riżultat ta' dak allegat minnhom;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi.

7. Kif ingħad, din id-deċiżjoni hi dwar jekk din il-konjuġi Vella setgħux iressqu t-talba meta ressquha. Dwar dan il-punt, huma relevanti biss l-ewwel tliet difiżi tal-imħarrkin li, fil-verità jistgħu, anzi għandhom, jitqiesu bħala difiża waħda ta' preskrizzjoni ibbażata fuq numru ta' disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, u sostnuta bl-argumenti magħmula fit-tieni u t-tielet difiżi, jew eċċezzjonijiet.[1]

8. Wara li ġie stabbilit liema kienu l-ittri uffiċjali li kienu intbagħtu u, sa ċertu punt, li ġew notifikati, l-unika prova li ressqu l-imħarrkin kienet fil-forma ta' affidavit ta' l-imħarrek Robert Zammit.[2] Sar il-kontro-eżami tiegħu fis-16 ta' Frar 2024. Il-konjuġi Vella ma ressqux provi, għajr għad-dokumenti mar-rikors ġuramentat, li l-awtentiċità tagħhom ma kienitx kontestata. Il-kawża tħalliet għas-sentenza għas-seduta tal-lum, b'dan li l-partjiet setgħu jressqu noti ta' osservazzjonijiet, fakultà li ħaduha.

9. L-imħarrkin jgħidu li ż-żmien applikabbli li fih il-konjuġi Vella kellhom jressqu din il-kawża hu dak fl-art. 1027, l-art. 2153 u 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili. Minkejja li wżaw il-konġuntiv, l-imħarrkin riedu, preżumibbilment, jgħidu 'jew', billi wieħed jassumi li l-perjodu ta' żmien li japplika hu wieħed.

10. Fin-nota tagħhom, l-imħarrkin ma ħadux pożizzjoni ċara dwar liema hu l-artikolu li, fil-fehma tagħhom, għandu japplika, u għaliex. Lanqas ma jgħidu - kontrarjament għal dak li assumiet il-qorti fil-paragrafu preċedenti - li japplikaw kollha (jew tnejn minnhom), u għaliex. Dan waħdu kellu, forsi, iwassal lill-qorti biex tiċħad id-difiża tal-preskrizzjoni sommarjament, għaliex ma tistax tkun hi li tagħmel il-każ tal-imħarrkin.

[1] Id-direzzjonijiet biex jitqiesu biss dawn it-tliet difiżi ingħataw fis-seduta tal-1 ta' Novembru 2023.
[2] Ara verbal tal-15 ta' Diċembru 2023. L-imħarrek Robert Zammit isostni li hu ma ġiex notifikat personalment bl-aħħar ittra uffiċjali (Dok G) minkejja li hemm riferta pożittiva. Huwa stramb li, fin-nota tagħhom, l-imħarrkin jirreferu għal din l-ittra uffiċjali bħala li ntbagħtet fit-28 ta' Diċembru 2023, meta fil-fatt iġġib id-data tat-28 ta' Diċembru 2020. Il-qorti tassumi li dan kien żball tal-pinna jew, illum, tal-*keyboard*.

11. B’danakollu, il-qorti mhix sejra tiċħad id-difiża fuq din il-bażi imma, kif ser naraw, ser tagħmel hekk fuq bażi oħra, anki jekk, biex tagħmel hekk, trid, biex tasal għad-deċiżjoni tagħha, tkun hi li tiddeċiedi, għall-imħarrkin, liema hu l-perjodu ta’ żmien li japplika għall-każ.[3]

12. Il-ġurisprudenza f’dan ir-rigward hi paċifika jew, kif sar jingħad, miżmuma. Meta jintalab kumpens għal okkupazzjoni mingħajr titolu, liema okkupazzjoni tkun tkompliet wara okkupazzjoni b’titolu (u allura l-pretensjoni titnissel minn ksur ta’ relazzjoni kuntrattwali jew hi marbuta ma tali relazzjoni), il-perjodu li fih trid issir it-talba hu dak ta’ ħames snin, skont l-art. 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili. Il-ġurisprudenza tagħmilha ċara ukoll li l-art. 2153 ma japplikax għal kawżi fejn it-talba tkun ta’ din ix-xorta.[4] Fir-rigward tal-art. 1027 tal-Kodiċi Ċivili, il-qorti taqbel ma dak li ngħad f’para. 9 – 11 tan-nota tal-konjuġi Vella u ma tarax li għandha bżonn iżżid xejn, għajr li tgħid li d-difiża mressqa a bażi ta’ dan l-artikolu għandha mill-frivolu. Għalhekk, il-qorti sejra tiċħad id-difiżi ta’ preskrizzjoni bażati fuq l-art. 2153 u l-art. 1027 tal-Kodiċi Ċivili.

13. Il-mistoqsija li tmiss hi din: ġie osservat dak li jrid l-art. 2160(1) tal-Kodiċi Ċivili? Dan jgħid, in effett, li l-preskrizzjoni msemmija fl-art. 2156 (fost preskrizzjonijiet qosra oħra) m’għandhiex effett jekk il-parti li tkun qajjmitha ma tagħtix ġurament minn jeddha waqt il-kawża li mhix debitriċi jew li ma tiftakarx jekk il-ħaġa ġietx imħallsa. Dan l-artikolu ġie mibdul permezz tal-Att Nru. I tal-2017, li ngħata effett fit-13 ta’ Jannar ta’ dik is-sena. Qabel il-bidla, l-ġurament seta’ jiġi mitlub mill-kreditur, in effett bħala wieħed mill-mezzi miftuħa għalih biex jittenta jegħleb l-eċċezzjoni; issa hu obbligu tal-konvenut li jieħu l-ġurament jekk irid li d-difiża jkollha effett.

14. Kif rajna, f’dan il-każ xehed Robert Zammit. Qal li kien, diversi snin ilu, direttur tal-kumpannija konvenuta Docklands Limited. Billi, skont ix-xhieda tiegħu stess, hu ma jidhirx li jirrappreżenta lill-kumpannija, jsegwi li x-xhieda tiegħu ma tistax tistqiex bħala l-ġurament mitlub mill-art. 2160(1) tal-Kodiċi Ċivili mogħtija għan-nom tagħha. L-

[3] Dan ser tagħmlu l-imħarrkin m’għandhomx ikunu sorpriżi bis-sentenzau, iktar minn hekk, għaliex id-deċiżjoni xorta ser tmur kontrihom. B’hekk lanqas il-konjuġi Vella ma jistgħu jilmentaw.
[4] Ara, fost ħafna oħrajn, *Helen Schembri et v Anthony George Zahra noe*, Appell Superjuri, 28 ta’ Settembru 2012; u *Winston Montanaro Gauci pro et noe v Tarcisio Rapa et*, Appell Superjuri, 28 ta’ Frar 2014.

eċċezzjonijiet dwar il-preskrizzjoni tal-kumpannija konvenuta, mressqa skont l-art. 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili, ser jiġu miċħuda fuq din il-bażi.

15. Ix-xhieda tas-sur-Zammit tista' tisqies bħala l-ġurament mogħti minnu personalment, kif iridu l-art. 2160(1)? Jidher li dejjem tqies li l-ġurament għandu jieħu l-forma preċiża li trid il-liġi, bil-parti li tkun qajjmet il-preskrizzjoni tagħżel bejn l-alternattivi mogħtija lilha, jiġifieri jew li tjgħid li mhix debitriċi, jew li ma tiftakarx jekk il-ħaġa ġietx imħallsa. Xejn iktar, u xejn inqas. U meta l-kreditur kien jirrikorri għall-ġurament, kien jitqies li kien qed jaċċetta li ma kien hemm ebda sospensjoni jew interruzzjoni tal-preskrizzjoni; u kellu joqgħod għar-risposta, tgħoġbu, u ma tgħoġbux.[5]

16. Kemm din il-ġurisprudenza tista' tibqa' tiġi segwita fl-intier tagħha fid-dawl tal-bidla fl-art. 2160(1), għad irridu naraw. Hu ta' l-anqas dubjuż kemm tista' tkompli tiġi segwita dik il-ġurisprudenza li tgħid li meta jingħata l-ġurament, il-kreditur jitqies li qed jaċċetta li ma kienx hemm la sospensjoni u lanqas interruzzjoni. Dan għaliex il-ġurament m'għadux mezz ta' difiża għall-kreditur, li kellu jagħmel għażla strateġika li kellha konsegwenzi; imma issa hu obbligu fuq min iressaq id-difiża. Ma jidhirx li jagħmel sens li l-persuna li tqajjem il-preskrizzjoni tista' tagħlaq il-bieb għad-difiżi tal-kreditur sempliċement billi tagħmel dak li trid il-liġi.

17. Imma kif qalet il-Qorti tal-Appell f'*Amparo Laroco Lopex v Mary Martin et*,[6] ma tidhirx li nbidlet il-bażi li fuqha huma mibnija l-preskrizzjonijiet il-qosra, jiġifieri l-preżunzjoni li d-dejn ikun tħallas jew li l-obbligazzjoni tkun ineżistenti. Fuq din il-bażi, u iktar minn hekk fuq il-kliem tal-liġi, li f'dan ir-rigward ma nbidilx, il-qorti ma tarax li l-emenda tal-2017 teħtieġ bidla fil-formulazzjoni ta' kif għandu jittieħed il-ġurament. Fi kliem ieħor il-persuna mħarrka li tqajjem waħda mill-preskrizzjonijiet mfissra fl-art. 2160(1) trid taħlef jew li mhix debitriċi, jew li ma tiftakarx jekk il-ħaġa tħallsitx. Xejn iktar, u xejn inqas. Li jingħad, kif in effett jgħid is-sur Zammit f'dan il-każ, li dak mitlub mhux dovut għaliex hu preskritt, hu tawtoloġiku; u f'kull każ, ma hux skont ma trid il-liġi. Mkien ma jgħid li hu mhux debitur ħlief b'mod impliċitu. Imma anki hawn, dan hu għaliex it-talba hi, fil-fehma tiegħu, preskritta. Lanwas ma jgħid li ma jiftakarx jekk il-ħaġa tħallsitx. Ukoll, is-sur Zammit ma oġġezzjonax li jsirlu kontro-eżami. Veru li, issa, l-ġurament

[5] Ara *Vincenzo Vella v Carmela armla Sciberras,* Qorti Ċivili, Prim'Awla, 16 ta' Jannar 1963; u *Tabib Prinċipali tal-Gvern v Muscat,* Appell Inferjuri, 8 ta' Marzu 1978.
[6] 11 ta' April 2024

jittieħed volontarjament minn min jqajjem il-preskrizzjoni u allura jista' forsi jitqies li l-kreditur għandu jkollu d-dritt tal-kontroeżami. Imma, jekk ser tibqa' tiġi applikata l-ġurisprudenza ta' qabel l-2017 għal dak magħruf bħala l-ġurament deċiżorju, forsi hu l-każ li l-ġurament għandu jibqa' jitqies bħala forma ta' xhieda singulari li mhix soġġetta għal skrutinju fattwali, għaliex hi intiża mhux tant bħala parti mill-proċess probatorju, imma x'aktarx biex tappella għall-kuxjenza tal-konvenut.

18. Jsegwi minn dan li s-sur Zammit ma osservax l-art. 2160(1) tal-Kodiċi Ċivili u, għalhekk, l-eċċezzjonijiet tiegħu dwar il-preskrizzjoni skont l-art. 2156(f) ma jistgħux ireġġu.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti tiċħad l-ewwel tliet difiżi tal-imħarrkin, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur