QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 26 ta' Novembru, 2024.

Numru 1

Rikors numru 568/2012/1 JRM

Edgar Gili, Simone Gili u Nadya Fenech

v.

Anthony Tonna

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell prinċipali mressaq mill-atturi Edgar Gili, Simone Gili u Nadya Fenech u kif ukoll appell inċidentali mressaq mill-konvenut Anthony Tonna kontra sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-9 ta' Lulju, 2020, fejn din ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni tal-azzjoni mressqa mill-atturi iżda laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tiegħu li l-okkupazzjoni tiegħu tal-ħanut bin-

numru 59 u bl-isem "Pincott" fi Triq Rodolfu, f'Tas-Sliema ma kinitx waħda illegali, u b'hekk ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjeż kontrihom.

Daħla

2. B'rikors imressaq fl-4 ta' Ġunju, 2012, l-atturi fissru li huma sidien tal-post bin-numru 59, li jġib l-isem "Pincott" fi Triq Rodolfu, f'Tas-Sliema. Spjegaw li dan il-post kien ingħata lil ċerta Mary Busuttil b'enfitewsi temporanju li għalaq fit-8 ta' Settembru, 1989. Ġara iżda, li qabel intemmet l-enfitewsi, din Mary Busuttil kriet dan il-post lill-konvenut Anthony Tonna, u dan baqa' jokkupah bis-saħħa ta' din il-kirja. L-atturi żiedu jgħidu li b'sentenza mogħtija fis-27 ta' Frar, 2009 il-Qorti tal-Appell iddeċidiet li l-okkupazzjoni ta' dan il-fond mill-konvenut kienet waħda illegali.

3. Billi l-atturi qatt ma rċevew xi kumpens għaż-żmien kollu li matulu l-konvenut dam jokkupa l-proprjetà tagħhom b'mod illegali, u dan minkejja s-sejħiet tagħhom biex huwa jħallas, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili:

> *«1. Tiddikjara l-intimat responsabbli għad-danni u għall-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni illeċita tiegħu;*
>
> *2) Tillikwida s-somma dovuta lir-rikorrenti mill-intimat għall-okkupazzjoni illegali;*
>
> *3) Tikkundanna l-intimat iħallas is-somma hekk likwidata bl-imgħax skont il-liġi.*
>
> *Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenuti in subizzjoni.»*

4. Il-konvenut Anthony Tonna wieġeb għar-rikors tal-atturi fl-20 ta' Novembru, 2012, u ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi fl-ewwel lok, l-okkupazzjoni tal-esponenti tal-fond 59, Rudolph Street, Sliema qatt ma kienet okkupazzjoni "illeċita" u għalhekk it-talbiet rikorrenti kif dedotti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Jiġi rrilevat illi:

i. Il-fond inkwistjoni kien oriġinarjament konċess b'ċens temporanju versu ċ-ċens annwu ta' Lm250 fis-sena. Fis-7 ta' Frar 1978 l-enfitewti, il-familja Busuttil, kienu krew l-fond lil Anthony Tonna versu l-kera ta' Lm350 fis-sena għall-perjodu ta' ħdax-il sena mill-15 ta' Mejju 1978. Meta skada t-terminu oriġinali l-fond ġie rikolat ope legis.

ii. Il-konċessjoni enfitewtika għalqet fit-8 ta' Settembru 1989 meta l-kirja kienet ġiet mġedda skont il-liġi (Kap 69) u għalhekk fil-mument li għalqet il-konċessjoni enfitewtika, l-esponenti skont il-liġi kellu kull dritt li jibqa' in okkupazzjoni tal-istess fond taħt l-istess pattijiet u kundizzjonijiet tal-kirja.

iii. Is-sidien bħala direttarji ppreżentaw kawża sentejn wara fl-ismijiet 'Maria Dolores Gili vs Anthony Tonna' Ċitazz 1170/1991 fejn talbu li ma jiġux obbligati jirrikonoxxu lill-esponenti bħala inkwilin billi dehrilhom illi l-kundizzjonijiet tal-kirja ma kinux ġusti.

iv. Il-Qorti fil-Prim'Istanza ċaħdet it-talba tagħhom iżda s-sentenza tal-Prim'Istanza ġiet revokata fl-appell u t-talbiet tal-atturi ġew milqugħa permezz tas-sentenza ċitata mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom.

v. L-esponenti żgombra mill-fond a tenur tal-imsemmija sentenza tal-Qorti tal-Appell u għalhekk fl-ebda mument ma kien qed jokkupa l-fond b'mod illeċitu. Sakemm kien hemm is-sentenza tal-Qorti tal-Appell huwa kellu kull dritt li jibqa' in okkupazzjoni tal-istess fond billi huwa kien qed javalla ruħu minn jedd lilu konsentit mil-liġi u konsegwentement it-talba tal-atturi kif ibbażata fuq din il-premessa għandha tiġi miċħuda.

2. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, il-pretensjonijiet tal-atturi huma preskritti a tenur tal-Artikolu 2153 kif ukoll a tenur tal-Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili.

i. L-azzjoni odjerna ġiet intavolata fl-4 ta' Ġunju 2012.

ii. L-ittra uffiċjali li saret referenza għaliha, jekk notifikata, saret fis-26 ta' Jannar, 2011.

iii. L-esponenti żgombra mill-fond entro x-xahrejn stipulati fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell, ċjoè sal-aħħar ta' April, 2009.

iv. *Jekk l-ittra uffiċjali ma tiġix meqjusa li tinterrompi l-preskrizzjoni:*

a. Jekk jiġi applikat l-Art. 2153 (sentejn), l-azzjoni hija preskritta.

b. Jekk jiġi applikat l-Art. 2156(f) (ħames snin) – mhix preskritta għall-perjodu mill-4 ta' Ġunju 2007 sal-aħħar ta' April 2009.

v. *Jekk l-ittra uffiċjali tiġi meqjusa li tinterrompi l-preskrizzjoni:*

a. Jekk jiġi applikat l-Art. 2153 (sentejn), l-azzjoni mhix preskritta għal perjodu minn sentejn qabel d-data ta' notifika tal-ittra sal-aħħar ta' April 2009.

b. Jekk jiġi applikat l-Art. 2156(f) (ħames snin) – mhix preskritta għal perjodu minn ħames snin qabel in-notifika tal-ittra uffiċjali sal-aħħar ta' April 2009.

3. Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għall-premess u in linea sussidjarja, f'każ li l-eċċezzjonijiet preċedenti jiġu miċħuda in toto jew in parte, jiġi rilevat illi fil-kawża fuq imsemmija 'Maria Dolores Gili vs Anthony Tonna" Ċitazz 1170/1991 deċiża fis-27 ta' Frar 2009, il-Qorti fil-Prim'Istanza kienet ikkonkludiet illi l-kera bħala quantum ta' Lm350 fis-sena kienet waħda ġusta u fil-fatt fil-Qorti tal-Appell is-sentenza tal-Prim'Istanza ġiet imħassra mhux minħabba f'din ir-raġuni iżda għaliex il-Qorti dehrilha illi l-kondizzjonijiet l-oħra tal-kirja ma kinux kundizzjonijiet ġusti. Fil-fatt il-Qorti kkonfermat dak li kienet ikkonkludiet il-Qorti fl-Ewwel Istanza illi l-punctum temporis sabiex jiġu eżaminati l-kundizzjonijiet tal-kirja kien il-mument meta saret il-kirja fi Frar 1978 u l-aggravju bbażat fuq dan il-punt ġie miċħud. Il-Qorti waslet għall-ammont ta' Lm350 fis-sena abbażi ta' relazzjoni ulterjuri tal-Perit David Pace, li kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata bħala Dok AT u konsegwentement dan għandu jittieħed inkonsiderazzjoni fl-eventwali likwidazzjoni, jekk ikun il-każ.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.»

5. B'sentenza tad-9 ta' Lulju, 2020, l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut iżda laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tiegħu u b'hekk ċaħdet it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż kontrihom. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

«Illi din hija azzjoni għall-ħlas ta' danni u kumpens għal żamma ta' post bla jedd. Wara li ttieħdu proċeduri kontra l-imħarrek quddiem il-Qorti, il-kirja ġiet meqjusa li ma torbotx lill-atturi bħala sidien u kull titlu li l-

imħarrek kellu għat-tgawdija tal-fond spiċċa għeluq il-konċessjoni enfitewtika. Il-Qorti ordnat li l-imħarrek joħroġ mill-fond fi żmien prefiss minnha, bl-imħarrek joħroġ mill-fond fl-imsemmi żmien. Billi hu ma ħallasx il-kera għaż-żmien kollu qabel ma ntemmet il-kirja, l-atturi jridu li hu jħallas dik il-kera u jħallashom ukoll kumpens għaż-żmien li hu baqa' jżomm il-post taħt idejh;

Illi, min-naħa l-oħra, l-imħarrek jiċħad li huwa żamm il-post bla jedd u jisħaq li sakemm kellu l-jedd li jmexxi proċeduri quddiem il-Qorti, ma setax jingħad li kien qed iżomm il-post illegalment. Żied jgħid li ħareġ kif ġie ordnat li jagħmel mill-Qorti. Jeċepixxi wkoll il-mogħdija taż-żmien a tenur tal-artikolu 2153 u l-artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili, u jgħid li fi kwalunkwe każ, u fl-eventwali likwidazzjoni, il-Qorti għandha tqis l-ammont ta' Lm350 fis-sena bħala waħda ġusta;

Illi <u>bħala fatti rilevanti li joħorġu mill-atti</u>, jirriżulta li l-atturi huma l-eredi ta' ommhom, Maria Dolores Ġili (minn issa 'l hemm imsejħa "Ġili"), li fl-1969 resqet fuq kuntratt ta' ċens temporanju ma' Robert Busuttil għall-fond bin-numru 59, Triq Rudolfu, Sliema. Iċ-ċens kellu jagħlaq fit-8 ta' Settembru, 1989. Meta Robert Busuttil ġie nieqes, il-fond għadda għand bintu, Mary Busuttil (minn issa 'l hemm imsejħa "Busuttil"), bħala l-werrieta tiegħu. Fuq dan il-fond, kien jitħallas ċens ta' mitejn u ħamsin lira Maltin (Lm250) fis-sena;

Illi fis-7 ta' Frar, 1978, Busuttil kriet kamra minn dan il-fond, li ġġib in-numru 59Ċ, Triq Rudolfu, Sliema, lill-imħarrek versu l-ħlas ta' tliet mija u ħamsin Lira Maltija (Lm350) fis-sena. L-użu li kellu jsir f'dan il-fond kien wieħed kummerċjali, u l-kirja kienet għal żmien ħdax-il (11) sena li bdew jgħaddu mill-15 ta' Mejju, 1978. Tonna kien iħallas il-kera lil Busuttil;

Illi Ġili xehdet li ma kinitx mgħarrfa bil-kirja tal-ħanut, u meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika, talbet lill-imħarrek iroddilha il-fond. Billi Tonna ma ħariġx għaliex kien qiegħed iżomm il-post b'kirja mogħtija lilu minn Busuttil, Ġili fetħet proċeduri quddiem il-Qrati u talbet dikjarazzjoni li l-kirja ma saritx taħt 'kundizzjonijiet ġusti' u għaldaqstant ma torbothiex bħala sid. Talbet ukoll li l-imħarrek jingħata żmien biex joħroġ mill-fond;

Illi l-valur lokatizzju tal-kamra fis-sena 1993 ġie stmat li hu ta' seba' mija u ħamsin Lira Maltija (Lm750) fis-sena, filwaqt li fis-sena 1978, il-valur lokatizzju tal-istess kamra kien dak ta' tliet mija u ħamsin Lira Maltija (Lm350);

Illi fis-27 ta' Frar, 2009, il-Qorti tal-Appell fil-proċeduri fuq imsemmija, laqgħet it-talbiet attriċi u tat lill-imħarrek żmien ta' xahrejn mid-data tas-sentenza biex jiżgombra mill-kamra. L-imħarrek jistqarr li hu qagħad għal dak li ordnatlu l-imsemmija Qorti u ħareġ mill-post fiż-żmien xahrejn stabbilit mill-Qorti. L-atturi ma jiċħdux dan il-fatt;

Illi b'ittra uffiċjali maħruġa fis-26 ta' Jannar, 2011, Ġili u ħutha talbu lil Tonna sabiex, fost oħrajn, iħallas id-danni li huma ġarrbu minħabba ż-żamma illegali tiegħu tal-kamra;

Illi fl-4 ta' Ġunju, 2012, infetħet din il-kawża;

Illi għal dak li jirrigwarda <u>l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> marbutin mal-każ, il-Qorti tislet dawn l-aspetti li ġejjin: L-ewwel, l-eċċezzjoni li l-okkupazzjoni tal-imħarrek ma kinitx waħda 'illeċita'. It-tieni, il-mogħdija taż-żmien a tenur tal-artikolu 2153 u 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili. It-tielet, l-aspett tal-kumpens għall-okkupazzjoni u danni mġarrba;

Illi marbutin mal-eċċezzjonijiet taħt eżami, ***il-Qorti tqis li huwa għal kollox siewi li tara x'inhi n-natura tal-azzjoni miġjuba quddiemha.*** *Fi kliem l-imħarrek, l-azzjoni attriċi hija mibnija fuq il-premessa li hu kien qed jokkupa l-fond mingħajr titolu. Billi l-imħarrek ma kellux relazzjoni kontrattwali mal-atturi, il-pretensjoni attriċi ssib il-bażi tagħha fuq ir-responsabbilità kważi-delittwali;*

Illi huwa magħruf li n-natura ta' azzjoni mressqa quddiem qorti tingħaraf minn dak li jintalab fiha, fid-dawl tal-premessi li jwasslu għal dak mitlub. Meta wieħed jara x'intalab fil-kawża li tressqet quddiem din il-Qorti, wieħed jifhem li l-atturi qed jitolbu il-ħlas ta' kumpens għall-jedd tagħhom ta' sidien ta' fond li għal żmien kien okkupat mill-imħarrek. Fil-proċeduri ġudizzjarji li raw it-tmiem tagħhom b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell nhar is-27 ta' Frar, 2009, l-atturi ċaħdu li qatt kellhom rabta kuntrattwali ta' lokazzjoni mal-imħarrek. Il-Qorti għaldaqstant tasal għall-fehma li l-azzjoni attriċi hija biss waħda riżarċitorja;

Illi jmiss li l-Qorti tqis l-eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek. Kollox iħoll u jorbot mal-ilqugħ jew ċaħda tal-ewwel eċċezzjoni preliminari mressqa mill-imħarrek, dik li l-okkupazzjoni minnu ma kinitx 'illeċita'. Għal dak li jirrigwarda ***l-ewwel eċċezzjoni****, jidher li din tqajmet għaliex l-atturi qed jibbażaw l-ewwel talba tagħhom mas-sejba ta' responsabbiltà fl-imħarrek talli okkupa fond b'mod illeċitu, dan wara li l-Qorti tal-Appell fil-proċeduri mnedija mill-awtriċi tal-atturi qatgħetha li l-okkupazzjoni mill-imħarrek tal-fond tal-atturi kienet waħda mingħajr ebda bazi legali;*

Illi min-naħa l-oħra, l-imħarrek jgħid li sakemm inqatgħet is-sentenza mill-Qorti tal-Appell, huwa kellu kull jedd jibqa' fil-fond u li ħareġ minnu fiż-żmien mogħti lilu mill-Qorti. Għaldaqstant, jgħid li ż-żamma minnu tal-post fl-ebda ħin ma kienet 'illeċita'. Huwa jisħaq li dejjem żamm il-fond in bona fede u jgħid li ladarba l-azzjoni hija dik ta' riżarċiment ta' danni, l-azzjoni ma tistax tkompli għaliex hija nieqsa mill-element ta' mala fede meħtieġ fil-pussessur;

Illi fil-proċeduri Ċit. Nru. 1170/1991, il-Qorti kienet intalbet tagħti żmien biex l-imħarrek joħroġ mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dak iż-

żmien kienet tagħtu l-Qorti tal-Appell u mhux il-Qorti tal-ewwel istanza;

Illi, meta jingħad li persuna għandha toħroġ minn fond għaliex tkun qiegħda żżommu mingħajr jedd jew titolu, ġeneralment wieħed jifhem li tali okkupazzjoni, sa mill-bidu nett tagħha, ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ttieħdet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalità tkun issoktat sal-waqt tal-kawża. Biex isalva t-titolu, f'tali proċeduri, l-imħarrek ma jiswielu xejn jipprova li jkun qed iżomm il-fond bis-saħħa ta' relazzjoni ġuridika leġittima li kellu maċ-ċenswalista, għaliex bħala l-parti mħarrka kellu jipprova l-eżistenza ta' relazzjoni ġuridika li tagħtih titolu fil-konfront tal-attur bħala s-sid;

Illi fis-sentenza mogħtija minnha fi Frar, 2009, il-Qorti tal-Appell sabet li l-kirja kienet inħallet minħabba nuqqasijiet attribwiti liċ-ċenswalista, u kull titolu li kellu Tonna għat-tgawdija tal-fond spiċċa għeluq il-konċessjoni enfitewtika, jiġifieri fit-8 ta' Settembru, 1989. Jiġi għalhekk li l-imħarrek ma kien għad fadallu l-ebda titolu jew jedd jibqa' fil-post u kellu joħroġ minnu sa żmien perentorju ffissat mill-Qorti. Hija l-fehma tal-Qorti li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, l-effetti tal-kirja li kienet ingħatat lill-imħarrek intemmu hekk kif għalqu x- xahrejn żmien li huwa ngħata biex joħroġ mill-fond wara dak inhar li ngħatat is-sentenza tal-grad tal-appell u meta l-kwistjoni saret ġudikat. Hija l-fehma tagħha wkoll li l-imħarrek kellu kull jedd jinqeda bir-rimedji li tagħtih il-liġi u jiddefendi l-każ tiegħu dment li jagħmel dan fil-qies xieraq, f'liema każ ma jistax jinżamm responsabbli għal xi ħsara li tiġri minħabba użu bħal dak;

Illi mill-fatti jirriżulta li l-imħarrek ħareġ fiż-żmien ix-xahrejn prefiss mill-Qorti tal-Appell. Għalhekk, ladarba l-imħarrek ma baqax jżomm il-post meta ma kienx għad għandu jedd jagħmel hekk, huwa m'għandu jagħmel tajjeb għall-ebda ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni;

Illi wara li l-Qorti qieset il-fatti u l-prinċipji fuq imsemmija, hija tasal għall-fehma li l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek hija tajba u għandha tilqagħha. Ifisser ukoll li l-ewwel talba attriċi ma tistax tintlaqa' billi ma jirriżultax li l-imħarrek okkuppa l-fond b'mod illeċitu u għaldaqstant m'għandu jinstab responsabbli għall-ebda dannu u lanqas jiġi ordnat iħallas kumpens;

Illi billi t-tieni u t-tielet talba huma konsegwenzjali għall-ewwel waħda, dan iwassal lill-Qorti biex ssib li t-tieni u t-tielet talba attiċi bħala mhux mistħoqqa u sejrin ukoll jiġu miċħuda;

*Illi fid-dawl ta' dawn il-konklużjonijiet, ma kienx ikun hemm għalfejn li din il-Qorti tistħarreġ u tqis it-**tieni eċċezzjoni** tal-imħarrek dwar jekk l-azzjoni attiċi waqgħetx bil-preskrizzjoni. Iżda minħabba li l-liġi titlob li f'eċċezzjoni bħal din il-Qorti għandha tagħti d-deċiżjoni tagħha b'kap għaliha mqar fis-sentenza fil-mertu, tgħid biss li, min-natura tal-azzjoni attriċi, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tas-sentejn skont l-artikolu 2153*

tal-Kodiċi Ċivili ma tgħoddx għall-każ. Min-naħa l-oħra, l-eċċezzjoni tal-ħames snin eċċepita mil-imħarrek skont l-artikolu 2156(f) tal-istess Kodiċi mhijiex tajba minħabba li ż-żmien preskrittiv beda għaddej biss minn dakinhar li kien definit b'sentenza aħħarija (jiġifieri bis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar, 2009) li l-imħarrek kien qiegħed iżomm il-post bla jedd u ordnatlu joħroġ minnu. Bejn meta ngħatat dik is-sentenza u meta nfetħet din il-kawża (biex ma jingħadx li ntbagħtet ittra uffiċjali f'Jannar tal-2011 li żgur kisret iż-żmien preskrittiv) ma għaddewx ħames snin. Għalhekk, dik l-eċċezzjoni ma kinitx tajba u ma kienx jistħoqqilha tintlaqa'.»

6. B'rikors tal-appell imressaq fit-28 ta' Lulju, 2020, l-atturi Edgar Gili, Simone Gili u Nadya Fenech talbu lil din il-Qorti tħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti u tiddeċiedi l-kawża finalment billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut u tilqa' t-talbiet tagħhom, bl-ispejjeż kontrih u bl-imgħaxijiet sal-jum li jsir il-ħlas. Fl-aggravji tagħhom huma ilmentaw: (i) li skont is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar, 2009 kull titlu li kellu l-konvenut għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom spiċċa f'għeluq il-konċessjoni enfitewtika u għalhekk l-effetti ta' din is-sentenza, li ddikjarat li l-konvenut kien qiegħed jokkupa l-istess proprjetà mingħajr titlu validu fil-liġi, imorru lura sa dakinhar; u (ii) li huma għandhom dritt jirċievu kumpens xieraq mingħand il-konvenut għaż-żmien kollu li dan dam jokkupa l-proprjetà tagħhom mingħajr titlu validu fil-liġi.

7. Il-konvenut Anthony Tonna wieġeb għall-appell tal-atturi fil-21 ta' Diċembru, 2020 u hemm ta r-raġunijiet tiegħu għalfejn jemmen li l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud. Flimkien mat-tweġiba tiegħu l-konvenut ressaq ukoll appell inċidentali fejn ilmenta: (i) li l-Ewwel Qorti messha laqgħet l-eċċezzjoni tiegħu li l-azzjoni tal-atturi hija preskritta skont l-

Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili; u (ii) li f'kull każ, jekk kemm-il darba din il-Qorti ssib li l-**Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili** ma jistax jitħaddem f'dan il-każ, l-azzjoni tal-atturi xorta waħda hija preskritta skont l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**.

8. Inżamm smigħ fit-18 ta' Ġunju, 2024 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

9. Din il-Qorti sejra tibda billi tqis l-**appell prinċipali** tal-atturi. Fiż-żewġ aggravji tagħhom l-atturi jisħqu li fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Frar, 2009, il-Qorti tal-Appell sabet li l-konvenut kien ilu jokkupa l-proprjetà tagħhom mingħajr ebda titlu validu fil-liġi sa minn meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika li ngħatat minn omm l-atturi dwar l-istess proprjetà, jiġifieri sa mit-8 ta' Settembru, 1989. Huma jisħqu li b'hekk, is-sentenza tal-Qorti tal-Appell ma ħolqot ebda stat ta' fatt u l-effetti tagħha huma *ex tunc* (i.e. minn dakinhar) u mhux *ex nunc* (i.e. minn issa 'l quddiem), jiġifieri li l-effetti tagħha ma jibdewx minn meta ngħatat is-sentenza mill-Qorti tal-Appell iżda huma retroattivi u jmorru lura sa dakinhar minn meta bdiet l-okkupazzjoni illegali tal-proprjetà tagħhom mill-konvenut. Jgħidu li għalhekk, l-Ewwel Qorti ma kinitx siewja meta ddeċidiet li l-konvenut iddefenda l-każ tiegħu fil-qies u skont ir-rimedji li

tagħtih il-liġi u rraġunat li huwa ma jistax jinżamm responsabbli għall-ħsara li ġrat minħabba l-użu ta' dawk ir-rimedji, għaliex fl-aħħar mill-aħħar il-konvenut ma kellu ebda jedd li jżomm fil-pussess tiegħu l-proprjetà tagħhom bejn l-1989 u l-2009.

10. L-atturi jissoktaw jgħidu li l-konvenut m'għandux jitħalla jieħu vantaġġ minn ħwejjiġhom mingħajr ma jħallas kumpens xieraq. Huma jiċħdu li l-konvenut żamm il-pussess tal-proprjetà tagħhom u ddefenda l-kawża li fetħu kontrih b'rieda tajba, u jirrimarkaw li tul dak iż-żmien kollu l-konvenut qatt ma ħallashom kera jew għall-inqas iddepożita l-kera li deherlu li kellu jħallas fil-Qorti. Isostnu li għalhekk huma għandhom jedd li jiġu kkumpensati mill-konvenut għaż-żmien kollu li huwa dam jokkupa b'mod illegali l-proprjetà tagħhom.

11. Din il-Qorti tibda billi tagħraf illi huwa miżmum f'numru mdaqqas ta' sentenzi tal-Qrati tagħna li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu. Kemm hu hekk, il-kriterju li s-soltu jittieħed fil-qies ta' kumpens għal telf ta' użu ta' post li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd huwa dak imsejjes fuq il-valur tal-kiri tal-post li jkun (ara fost oħrajn is-sentenzi fl-ismijiet: ***Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonnici Ghaxaq v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali*** maqtugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Jannar, 2003, ***Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonnici Ghaxaq v.***

Kummissarju tal-Artijiet et deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Marzu, 2013, ***Francis Camilleri et v. Alfred Ellul et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Ottubru, 2014, ***Michelina Busuttil et v. Peter Borg*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru, 2015 u ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Carmelo Borg et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023).

12. Issa f'dan il-każ, fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti qieset li fis-sentenza li ngħatat mill-Qorti tal-Appell fi Frar 2009, dik il-Qorti kienet ħallet il-kirja li kellu l-konvenut minħabba nuqqasijiet imwettqa miċ-ċenswalista u ordnatlu joħroġ mill-post fi żmien xahrejn mis-sentenza. Għalhekk hija rraġunat li l-effetti tal-kirja li kienet ingħatat lill-konvenut intemmu hekk kif għalqu dawk ix-xahrejn. L-Ewwel Qorti kienet ukoll tal-fehma li skont l-**Artikolu 1030 tal-Kodiċi Ċivili** l-konvenut kellu kull jedd li jinqeda bir-rimedji li tagħtih il-liġi u li jiddefendi l-każ tiegħu dment li jagħmel dan fil-qies xieraq, u ta' dan huwa ma setax jinżamm responsabbli għal xi ħsara li ġrat minħabba użu bħal dak.

13. Din il-Qorti iżda ma taqbel xejn ma' dan ir-raġunament. Kif semmew tajjeb l-atturi fir-rikors tal-appell tagħhom, fis-sentenza tas-27 ta' Frar, 2009, il-Qorti tal-Appell iddikjarat li kull titlu li kellu l-konvenut għat-tgawdija tal-post inkwistjoni spiċċa mal-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika u b'hekk minn dakinhar il-kirja li ngħatatlu miċ-ċenswalist ma

setgħetx titqies li torbot lil omm l-atturi, li dak iż-żmien kienet sidt il-post. Jiġi b'hekk, li l-effetti tal-kirja li kienet ingħatat lill-konvenut miċ-ċenswalist, ma spiċċawx f'April 2009, hekk kif sabet l-Ewwel Qorti iżda ntemmu sewwasew fit-8 ta' Settembru, 1989, meta għalqet il-konċessjoni enfitewtika.

14. Minn dan isegwi, li bil-maqlub ta' dak li saħaq il-konvenut fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu u ta' dak li kkonkludiet l-Ewwel Qorti, mit-8 ta' Settembru, 1989 'il quddiem, l-okkupazzjoni tal-post inkwistjoni mill-konvenut kienet waħda illegali għaliex dan ma kellu ebda jedd jew xi titlu validu skont il-liġi biex jibqa' jżommu taħt il-ħakma tiegħu. Dan ifisser li hekk kif intemmet il-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq l-istess post, il-konvenut kien mistenni jerħi l-post inkwistjoni minn idejh jew inkella li jilħaq ftehim ma' sidt il-post biex jikrieh mill-ġdid.

15. Bil-kontra wkoll ta' dak li jisħaq il-konvenut fit-tielet eċċezzjoni tiegħu, l-illegalità msemmija nħolqot minħabba li l-kundizzjonijiet tal-kirja mogħtija lilu ma kienu ġusti xejn għas-sidt. Kemm hu hekk, fis-sentenza tagħha l-Qorti tal-Appell irrimarkat li l-kundizzjonijiet tal-kirja ma kinux xierqa: (i) kemm minħabba li l-partijiet għall-kuntratt tal-kirja ma ħasbux biex l-ammont tal-kera ta' post kummerċjali bħal dan, jiżdied minn żmien għal żmien; u (ii) kif ukoll għaliex il-konvenut ingħata s-setgħa li jagħmel it-tibdliet li ried fuq il-post.

16. Huwa minnu li fis-sentenza tas-27 ta' Frar, 2009, il-Qorti tal-Appell iddikjarat bħala maħlula l-kirja msemmija b'effett mit-8 ta' Settembru, 1989, minħabba numru ta' nuqqasijiet min-naħa taċ-ċenswalist. Jista' jkun ukoll il-każ li meta l-konvenut innegozja l-kundizzjonijiet tal-kirja, huwa ma kienx konxju li kien qiegħed jikri l-post inkwistjoni mingħand ċenswalista temporanju u mhux direttament mingħand is-sidt. Madankollu, il-konvenut kien messu wettaq it-tfittxijiet tiegħu dwar il-post li kera, u f'kull każ, din il-Qorti m'għandhiex dubju li l-konvenut ġie mgħarraf bis-sitwazzjoni kif fil-fatt kienet hekk kif il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha.

17. Terġa' u tgħid, għalkemm l-obbligu ewlieni li jġib ruħu bħala ġenitur tajjeb tal-familja u jieħu ħsieb l-interess tad-direttarja (is-sidt) kien jaqa' prinċipalment fuq l-enfitewta, fl-aħħar mill-aħħar il-konvenut kien wieħed mill-partijiet li nnegozja l-kundizzjonijiet tal-kirja, li eventwalment instabu li ma kinux xierqa għas-sidt. Minbarra dan, meta f'għeluq il-konċessjoni enfitewtika l-konvenut baqa' jiddefendi t-titlu li kien jippretendi li kellu, huwa kien konxju tar-riskju li kien qiegħed jieħu u spiċċa biex espona lilu nnifsu għad-danni li ġarrbu l-atturi (ara ***Paola Galea et v. John Cauchi*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu, 2010).

18. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-konvenut mhuwiex siewi meta jgħid li huwa ma żammx il-pussess tal-post inkwistjoni b'rieda ħażina, bħalma

lanqas ma kienet siewja l-Ewwel Qorti meta din sabet li huwa m'għandux iwieġeb għad-danni talli żamm il-pussess ta' dan il-post waqt li kienet miexja l-kawża ta' żgumbrament li l-atturi fetħu kontrih. Il-konvenut kien teknikament pussessur b'rieda ħażina għaliex huwa kien messu jaf jew seta' jobsor li ma kellux titlu validu fuq dan il-post (ara ***Margaret Pace et v. M. Demajo (Holdings) Limited*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2018). Dan aktar u aktar meta wieħed iqis li l-konvenut ma ħallas ebda kera lill-atturi matul iż-żmien kollu li damet miexja dik il-kawża u lanqas indenja jiddepożita xi ammont ta' kera fir-reġistru tal-qorti. Għalhekk, m'hemmx dubju li l-konvenut irid jerfa' r-responsabbiltà għat-telf li ġarrbu l-atturi minħabba l-okkupazzjoni illegali tiegħu tal-proprjetà tagħhom.

19. Fid-dawl ta' dan, l-appell tal-atturi qiegħed jintlaqa' u b'hekk din il-Qorti qiegħda tħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut. Billi t-tielet eċċezzjoni tal-konvenut mhijiex siewja, din il-Qorti qiegħda tiċħadha wkoll.

20. Iżda qabel din il-Qorti tgħaddi biex tilqa' l-ewwel talba tal-atturi billi ssib lill-konvenut responsabbli għad-danni minħabba li huwa żamm l-imsemmi post b'manjiera illegali, u tissokta biex tqis jekk għandhiex tkun hi li twettaq il-komputazzjoni tad-danni mġarrba mill-atturi, ikun xieraq li qabelxejn jitqies l-**<u>appell inċidentali</u>** tal-konvenut fejn dan qiegħed jisħaq

li l-azzjoni mressqa mill-atturi hija preskritta. Bla dubju ta' xejn, f'każ li din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li dan l-appell tal-konvenut għandu jintlaqa', din id-deċiżjoni sejra timpatta, jekk mhux ukoll ixxejjen għalkollox, l-ammont ta' danni li jista' jiġi likwidat minnha aktar tard f'din is-sentenza.

21. Fl-**ewwel aggravju** tiegħu, il-konvenut jisħaq li bejnu u bejn l-atturi qatt ma kien hemm rapport obbligatorju. Jgħid li kien hemm biss kirja maħluqa mill-utilista tal-konċessjoni temporanja li dwarha l-atturi mexxew b'kawża separata biex jiksbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li huma ma kinux marbuta li jagħrfu l-kirja li ngħatat mill-istess utilista lill-konvenut. Għalhekk, jargumenta li huwa ma kellu ebda obbligu kuntrattwali li jrodd lura l-post lis-sidien u b'konsegwenza t'hekk ma hemm ebda bażi jew raġuni fil-liġi biex f'dan il-każ tapplika l-preskrizzjoni li s-soltu titħaddem f'azzjoni għal danni kuntrattwali. Jgħid li ġaladarba ma hemm ebda rapport kuntrattwali bejn il-partijiet għandu jkun loġiku li kwalunkwe responsabbiltà li l-konvenut jista' jiġi mġiegħel iġorr hija dik delittwali u mhux dik kuntrattwali. B'hekk, fil-fehma tiegħu, f'dan il-każ għandha titħaddem il-preskrizzjoni tas-sentejn skont l-**Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili** u mhux dik tal-ħames snin skont l-**Artikolu 2156(f)** tal-istess **Kodiċi**.

22. Il-konvenut jissokta jtenni li kien biss fis-26 ta' Jannar, 2011 li l-atturi bagħtulu ittra uffiċjali fejn talbuh iħallashom għall-okkupazzjoni

illegali tiegħu tal-proprjetà tagħhom. Jgħid li għalhekk, kull ammont ta' danni mitlub mill-atturi għaż-żmien ta' qabel it-23 ta' Jannar, 2009 huwa preskritt. Ifisser ukoll li l-azzjoni tal-atturi biex jiksbu kumpens mingħandu ma twelditx bis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża bin-numru 1170/1991. Jgħid li kemm hu hekk, huma l-atturi stess li fl-appell tagħhom jilmentaw li dik is-sentenza ma ħolqot ebda stat ta' fatt iżda għarfet l-eżistenza ta' stat ta' fatt *ex tunc*. Skont il-konvenut, minn dan isegwi li ma tistax titħaddem favur l-atturi l-massima *contra non valentem agere non currit praescriptio* (i.e. il-preskrizzjoni ma titlaqx kontra min ma jistax jaġixxi), għaliex biex iż-żmien tal-preskrizzjoni jitlaq jimxi minn dakinhar li tingħata sentenza f'kawża oħra, dik is-sentenza trid tkun ħolqot hija stess dak id-dritt ta' azzjoni u mhux għarfet fatt jew ċirkostanza li kienu diġà jeżistu biex dik l-azzjoni tkun tista' titressaq.

23. Imbagħad fit-**<u>tieni aggravju</u>** tiegħu, il-konvenut isostni li jekk kemm-il darba l-ewwel aggravju tiegħu ma jintlaqax, l-azzjoni tal-attur xorta waħda taqa' bil-preskrizzjoni tal-ħames snin skont l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**. Għalkemm, f'dan l-aggravju tiegħu, il-konvenut jagħraf li hemm ġurisprudenza li tgħid li f'każijiet ta' din ix-xorta, il-preskrizzjoni tibda miexja biss minn meta jseħħ l-iżgumbrament tal-konvenut, huwa jidhirlu li l-applikazzjoni universali u b'mod indiskriminat ta' dan il-prinċipju jwassal għal interpretazzjoni wiesgħa tal-prinċipju *contra non valentem agere non currit praescriptio*.

24. Huwa jisħaq madankollu, li dan il-prinċipju għandu jiġi interpretat biss b'mod dejjaq u għandu jitħaddem biss f'każijiet fejn ikun hemm xi xkiel biex wieħed jeżerċita d-drittijiet tiegħu. Jargumenta li f'dan il-każ l-atturi ma kellhom ebda xkiel biex iressqu l-azzjoni tagħhom u żgur ma kellhomx għalfejn jistennew l-eżitu tal-kawża bin-numru 1170/1991 biex jiftħu din il-kawża. Jerġa' jisħaq li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell dwar l-imsemmija kawża ma ħolqot ebda dritt ta' azzjoni ġdid u għalhekk ma kien hemm ebda xkiel biex iż-żmien tal-preskrizzjoni ma jibdiex jimxi. Huwa jagħlaq billi jgħid li b'konsegwenza ta' dan, kull pretensjoni tal-atturi li tiġi qabel il-perjodu ta' ħames snin qabel dawn fetħu din il-kawża, hija preskritta.

25. Dawn iż-żewġ aggravji tal-konvenut sejrin jitqiesu flimkien. Fil-fehma ta' din il-Qorti, minn qari tar-rikors maħluf, b'mod partikolari tal-ewwel talba tal-atturi, jidher ċar li l-azzjoni attriċi mhijiex waħda sempliċi għad-danni, kif bħal donnu qiegħed jargumenta l-konvenut, iżda hija waħda għal kumpens minħabba okkupazzjoni illegali. Issa huwa miżmum f'numru ta' sentenzi tal-Qrati tagħna li l-preskrizzjoni li għandha titħaddem f'kawża fejn jintalab ħlas għal okkupazzjoni illegali hija dik misjuba fl-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili** (ara fost oħrajn is-sentenzi fl-ismijiet: ***J.M.V. Holding Ltd v. Karina Holdings Ltd et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2007 u ***Francis Spiteri et v. Charles Darmanin et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ġunju, 2015).

26. Din il-Qorti ma tara ebda raġuni għalfejn hija għandha titbiegħed minn dak li intqal f'dawn is-sentenzi. Wara kollox, talba għal kumpens minħabba okkupazzjoni illegali ta' post ma tistax tinkwadra ruħha f'talba għall-ħlas ta' ħsarat li mhumiex ikkaġunati b'reat kriminali għaliex talba bħal tal-ewwel ma titnissilx minn delitt jew kważi-delitt. Tassew, biex il-kolpa ma tkunx kuntrattwali, din teħtieġ li ma jkollhiex rapport dirett ma' kuntratt pre-eżistenti. Fil-każ tagħna, l-okkupazzjoni illegali tal-konvenut kienet konsegwenza ta' kirja li ngħatat lilu minn enfitewta li kien marbut b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja li eventwalment skada. Il-kirja, li kienet torbot lill-atturi (jew aħjar lill-ommhom) li kieku il-kundizzjonijiet tagħha kienu meqjusa xierqa għas-sidt, imbagħad inħallet b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Frar, 2009 b'effett minn għeluq il-konċessjoni u l-atturi issa ressqu din il-kawża biex jingħataw kumpens għaż-żmien kollu li l-konvenut dam jokkupa l-proprjetà tagħhom mingħajr titlu. B'hekk, ġaladarba l-azzjoni tal-atturi tnisslet minħabba kuntratt ta' kirja li kien intlaħaq bejn l-enfitewta u l-konvenut, it-talbiet tal-atturi ma jistgħux jitqiesu li huma msejsa fuq kolpa delittwali (ara f'dan is-sens is-sentenzi fl-ismijiet: ***Dr. Louis Cassar Pullicino nomine v. Angelo Xuereb proprio et nomine*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Lulju, 2003 u ***Josephine Azzopardi pro et nomine v. Carmelo Borg et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023). L-ewwel aggravju tal-konvenut li tgħodd il-preskrizzjoni tal-**Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili** qiegħed għalhekk jiġi miċħud.

27. Stabbilit li l-preskrizzjoni applikabbli għall-każ tagħna hija dik ta' ħames snin skont l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili**, din il-Qorti issa jeħtiġilha tiddetermina liema kien il-mument li fih beda miexi dan iż-żmien tal-preskrizzjoni.

28. Il-kwistjoni f'dan il-każ hija jekk dan iż-żmien ta' preskrizzjoni kienx qiegħed jimxi matul iż-żmien kollu li ħadu l-qrati tagħna sakemm iddeċidew li l-okkupazzjoni tal-post inkwistjoni mill-konvenut kienet waħda illegali. Fl-appell tiegħu l-konvenut jisħaq li l-Ewwel Qorti ma kinitx siewja meta ddeċidiet li dan iż-żmien tal-preskrizzjoni ma bediex miexi ħlief minn dakinhar tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Frar, 2009, fejn din ddeċidiet b'mod finali il-kwistjoni dwar jekk il-konvenut kienx qiegħed iżomm il-post inkwistjoni mingħajr titlu validu fil-liġi, għaliex fil-fehma tiegħu dik is-sentenza ma ħolqot ebda dritt ta' azzjoni.

29. Huwa prinċipju legali li *contra non valentem agere non currit prescriptio*, li maqlub għall-Malti jfisser li l-preskrizzjoni ma titlaqx kontra min huwa mxekkel jew miżmum milli jaġixxi (ara ***Joseph Zammit Tabona nomine et v. Joseph N. Tabone nomine*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Mejju, 2010). Tassew jeżistu sitwazzjonijiet ta' ċertu impedimenti li jagħmluha impossibbli, jew diffiċli, biex parti tressaq l-azzjoni tagħha. Tali impedimenti jissospendu l-preskrizzjoni u ma jobbligawx lil dak li jkun illi jieħu miżuri oħra biex jikkonserva l-azzjoni tiegħu (ara ***Caterina***

Gerada et v. Avv. Dr. Antonio Caruana deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Mejju, 1969 u ***Joseph Borg et v. Josephine Breckon*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Marzu, 2006).

30. B'danakollu, però, huwa sew magħruf sa minn aktar minn mitt sena ilu, li dan il-prinċipju ta' *contra non valentem agere non currit prescriptio* jinkludi l-ostakli legali li jxekklu lill-persuna milli taġixxi iżda mhux ukoll l-injoranza tad-drittijiet tiegħu (ara ***Vincenzo Maria Debono v. Dr. Massimo Debono nomine*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar, 1920).

31. Jinsab ippreċiżat imbagħad, li peress li l-liġi tagħna ma stabbilietx li t-terminu ta' preskrizzjoni għandu jibda mill-ġurnata tal-għarfien tad-dannu, allura l-preskrizzjoni trid, skont il-prinċipji ġenerali tal-liġi, tibda mill-jum li jkun iseħħ id-dannu jew ikun twieled il-jedd ta' kreditu (ara ***Banchiere Scicluna nomine v. Ammiraglio Sir Tracey, K.C.B. nomine et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili fit-22 ta' Ġunju 1900 u ***Antoinette Vella v. CareMalta Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Diċembru, 2019).

32. Rilevanti ħafna għall-każ tal-lum, dak li kien ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Bartolomeo Xuereb v. Carmelo Zammit*** maqtugħa fid-9 ta' Marzu, 1994, li meta tkun is-sentenza tal-Qrati li toħloq id-dritt ta'

azzjoni, allura l-azzjoni ġudizzjarja tista' tinbeda biss wara li tingħata dik is-sentenza u b'hekk tkun minn dik id-data li tibda tiġri l-preskrizzjoni. Jekk iżda s-sentenza tkun sempliċement dikjaratorja ta' x'kienet il-pożizzjoni ġuridika korretta qabel bdiet il-kawża, allura, huwa daqstant ieħor ċar li tali sentenza m'għandha ebda rilevanza la għal meta l-azzjoni tal-kreditur setgħet tiġi intavolata u, konsegwentement lanqas għad-data li minnha bdiet titlaq il-preskrizzjoni (ara wkoll ***Emilio Agius v. Joseph Spiteri*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Frar, 2008 u ***Western Company Limited v. Salvu Pisani et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Novembru, 2023).

33. Il-Qorti tara li fil-prinċipju l-konvenut għandu raġun jgħid li is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Frar, 2009 ma ħolqot ebda dritt ta' azzjoni ġdid. F'dan il-każ, fil-kawża li fetħu għall-iżgumbrament tal-konvenut, l-atturi setgħu faċilment ressqu talba sussidjarja għad-danni jew għall-kumpens għall-okkupazzjoni illegali, u dik it-talba kienet tkun konsegwenzjali għal dik preċedenti li l-okkupazzjoni kienet waħda abbużiva.

34. Madankollu, hawnhekk huma applikabbli prinċipji oħra, peress li jeżistu sitwazzjonijiet ta' ċertu xkiel li jagħmluha impossibbli jew x'aktarx diffiċli biex wieħed imexxi b'azzjoni ġudizzjarja. Dan jiġri, pereżempju, meta l-ammont ta' ħsara jieħu tul ta' żmien biex jiġi determinat għaliex il-

ħsara tirrepeti ruħha kultant żmien. Tassew, ma tistax tinbeda kawża li fiha jintalab kumpens għal ħsarat li jkun għadhom ma sarux u l-ebda żmien ta' preskrizzjoni ma jista' jitqies li beda għaddej sakemm, fil-fatt il-ħsara tibqa' dejjem tikber (ara ***Carmelo Micallef v. Direttur tax-Xogħlijiet*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2001). Iż-żmien tal-preskrizzjoni jibda għaddej biss meta l-ħsara tieqaf milli tkompli ssir u sakemm din tkun għadha tikber it-terminu ta' preskrizzjoni ikun kontinwament qiegħed jiġi interrott. Għalhekk, fil-każ tal-lum iż-żmien tal-preskrizzjoni beda għaddej biss meta l-konvenut radd lura ċ-ċwievet tal-post inkwistjoni lill-atturi, wara li nqatgħet finalment il-kawża ta' żgumbrament li ressqu l-atturi fis-27 ta' Frar, 2009 (ara f'dan is-sens is-sentenzi fl-ismijiet: ara ***Paola Galea et v. John Cauchi et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Marzu, 2010, ***Helen Schembri et v. Anthony George Zahra nomine*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Settembru, 2012, ***Winston Montanaro Gauci pro et noe v. Tarcisio Rapa et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2014 u ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Carmelo Borg et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023). Minn dakinhar tal-konsenja taċ-ċwievet sas-26 ta' Jannar, 2011, jiġifieri l-ġurnata li fiha l-atturi bagħtu ittra uffiċjali lill-konvenut fejn sejħulu biex iħallashom id-danni, iż-żmien ta' ħames snin skont l-**Artikolu 2156(f) tal-Kodiċi Ċivili** kien għaddu ma għaddiex u lanqas laħaq għadda sa meta l-atturi fetħu din il-kawża fl-4 ta' Ġunju, 2012.

35. Għalhekk, ladarba l-perjodu preskrittiv ġie interrott, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mhijiex mistħoqqa u l-konvenut jeħtieġlu jħallas id-danni kollha mġarrba mill-atturi minn dakinhar li bdiet l-okkupazzjoni illegali sa meta hu raddilhom lura ċ-ċwievet tal-post. B'hekk, it-tieni aggravju tal-konvenut qiegħed jiġi miċħud ukoll.

36. Peress din il-Qorti qiegħda titbiegħed mis-sentenza tal-Ewwel Qorti f'dak li għandhu x'jaqsam mas-sejbien ta' responsabbiltà fil-konvenut għall-ħsarat li ġarrbu l-atturi minħabba l-okkupazzjoni illegali tal-proprjetà tagħhom min-naħa tiegħu, hija sejra tgħaddi għal-likwidazzjoni tad-danni għaliex fl-atti tal-kawża hemm biżżejjed provi li jistgħu jwasslu lil din il-Qorti biex tiffissa l-kumpens. Din il-kawża diġà ilha tnax-il sena pendenti, u l-Qorti ma tarax li l-każ għandu jintbagħat lura lill-Ewwel Qorti biex tagħmel dan l-eżerċizzju hi. Fuq kollox, il-likwidazzjoni tad-danni minn din il-Qorti hija permissibbli bl-**Artikolu 233 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** (ara ***Michael Sammut v. Johan Dimech et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ottubru, 2023).

37. Kif ingħad aktar 'il fuq, il-kumpens li jista' jitlob sid ta' post li jkun inżamm minn ħaddieħor bla jedd jista' jitqabbel mal-kera li seta' jirċievi dak is-sid li kieku l-post kien effettivament mikri. Il-Qorti tqis li meta wieħed jitlob kumpens għat-telf ta' kera, huwa jrid iressaq prova tat-telf tal-kera, jiġifieri kemm il-prova tal-valur tal-kiri tal-post, u kif ukoll prova

tal-possibbiltà ta' kirjiet matul iż-żmien li għalih jintalab il-kumpens. Tassew, in-norma hi li l-qrati tagħna jallokaw biss danni għat-telf ta' dħul minn kirjiet meta tinġab prova konkreta li l-postijiet tassew setgħu jinkrew u wkoll prova li għal dak il-perjodu kollu li għalih ikunu ntalbu d-danni, kien hemm xi ħadd li kien sewwasew interessat li jikri dawk il-postijiet (ara ***Helen Schembri et v. Anthony George Zahra noe et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fis-28 ta' Settembru, 2012, ***Joseph Mallia Bonello v. Paul Camilleri et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2018, ***G.R.A.P. Limited v. Mario Brincat sive Bezzina et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023 u ***Philip Grima v. Casfen Limited*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ottubru, 2023).

38. F'dan il-każ, l-atturi ressqu biss ir-relazzjonijiet li saru mill-Periti Joseph Huntingford u David Pace fil-kawża bin-numru 1170/1991, jiġifieri fil-kawża ta' żgumbrament li huma kienu fetħu kontra l-konvenut. Dawn ir-relazzjonijiet jindikaw biss li l-valur tal-kiri tal-post inkwistjoni fis-sena 1993 kien dak ta' Lm750 fis-sena, li huwa ekwivalenti għal €1,747.03. Meta tqis li l-kumpens dovut lill-atturi mill-konvenut irid jinħadem fuq perjodu mifrux fuq numru twil ta' snin, jiġifieri bejn Settembru 1989 u Frar 2009, din il-Qorti tħoss li kien ikun aktar xieraq li kieku l-atturi ressqu bħala prova, rapport peritali li jindika kif il-valur tal-kiri tal-post inkwistjoni inbidel matul dawn is-snin.

39. Madankollu, dan in-nuqqas tal-atturi mhuwiex sejjer iżomm lil din il-Qorti milli tillikwida l-kumpens li qegħdin jitolbu l-atturi. Wara kollox, għalkemm il-valur tal-kiri tal-post seta' kien inqas minn dak ta' €1,747.03 (Lm750) fis-sena bejn is-snin 1989 u 1992, meta wieħed iqis l-għoli tal-ħajja mis-sena 1993 'l hawn skont l-indiċi ta' inflazzjoni misjuba fl-**Iskeda** għall-**Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**, din il-Qorti m'għandhiex dubju li l-valur tal-kiri fis-suq ħieles żdied għal ferm iktar minn hekk fis-sittax-il sena li ġew wara l-1993. Għalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenut żgur mhuwiex sejjer jiġi preġudikat jekk il-valur tal-kiri tal-post inkwistjoni jinħadem fuq medja ta' €1,747.03 fis-sena.

40. Fl-istess waqt, din il-Qorti tqis li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, kien x'aktarx diffiċli, jekk mhux impossibbli, għall-atturi li jġibu xi prova oħra dwar id-danni bil-mezzi ordinarji, għajr għall-prova ta' kif inbidel il-valur tal-kiri matul is-snin, kif diġà msemmi. It-talba tal-atturi għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni dovuti lilhom mill-konvenut hija effettivament talba għall-kumpens minħabba li ġew mċaħħda mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom għaż-żmien kollu li dan kien qiegħed jiġi okkupat illegalment mill-konvenut.

41. Mill-banda l-oħra, il-konvenut uża u gawda l-imsemmi post għal madwar dsatax-il sena u nofs mingħajr ma ħallas ċenteżmu wieħed li hu wieħed. Kif qieset tajjeb din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet ***Gloria Beacom***

et v. Alfred Camenzuli et, li ġiet deċiża fil-15 ta' Frar, 2024, wieħed ikun qiegħed jippremja l-imġiba abbużiva tal-okkupant illegali jekk kemm-il darba talba għall-kumpens dovut minħabba okkupazzjoni illegali ta' post tiġi miċħuda minħabba s-sempliċi fatt li ma tkunx saret prova li ntilfet opportunità "reali" biex il-post jinkera lil xi persuna interessata. Dan minbarra l-fatt li l-prova ta' opportunitajiet reali ta' kiri tal-post li ma jkunux immaterjalizzaw minħabba l-okkupazzjoni illegali mhijiex xi prova li realistikament setgħet issir. Tabilħaqq, ladarba l-post kien okkupat illegalment, l-atturi lanqas biss kienu f'qagħda li juruh lil min seta' kellu interess jikrih (ara ***Catherine Cauchi et v. Awtorità tad-Djar et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2022).

42. Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, din il-Qorti jidhrilha li l-kumpens dovut għall-perjodu ta' bejn it-8 ta' Settembru, 1989 u s-27 ta' Frar, 2009 għandu jinħadem hekk: bil-valur ta' €1,747.03 fis-sena x 19.5 sena = €34,067.09. Minn dan l-ammont ta' €34,067.09, din il-Qorti sejra tnaqqas 25% minħabba li l-atturi ma kellhomx garanzija li l-proprjetà tagħhom kienet sejra tkun mikrija għal dawn id-dsatax-il sena u nofs sħaħ mingħajr interruzzjoni. B'hekk, l-ammont ta' kumpens li qiegħed jiġi likwidat minn din il-Qorti huwa dak ta' €25,550.32.

43. It-talbiet tal-atturi qegħdin għalhekk jintlaqgħu u l-konvenut qiegħed jiġi ordnat iħallashom is-somma ta' €25,550.32 bħala kumpens għaż-

żmien kollu li huwa dam jokkupa il-proprjetà tagħhom b'mod illegali. F'dak li għandu x'jaqsam ma' mgħax, fuq is-saħħa tal-prinċipju ta' *in liquidandis non fit mora*, din il-Qorti qiegħda tordna lill-konvenut iħallas l-imgħax bir-rata ta' 8% fuq l-ammont hawn fuq imsemmi, liema mgħax għandu jibda miexi mid-data ta' din is-sentenza.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq mogħtija, din il-Qorti qiegħda:

(i) **tiċħad** l-appell inċidentali tal-konvenut Anthony Tonna u b'hekk **tikkonferma**, għalkemm għar-raġunijiet ftit differenti, is-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn din ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tiegħu dwar il-preskrizzjoni;

(ii) **tilqa'** l-appell prinċipali tal-atturi Edgar Gili, Simone Gili u Nadya Fenech billi **tħassar** is-sentenza tal-Ewwel Qorti fejn din laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u ċaħdet it-talbiet tal-atturi bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, u minflok **tiċħad** kemm l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u kif ukoll il-bqija tal-eċċezzjonijiet l-oħra tiegħu;

(iii) **tilqa'** l-ewwel talba tal-atturi billi tiddikjara li l-konvenut huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens minħabba l-okkupazzjoni illegali

tiegħu tal-post bin-numru 59 u bl-isem "Pincott" fi Triq Rodolfu, f'Tas-Sliema; u

(iv) **<u>tilqa'</u>** t-tieni u t-tielet talbiet tal-atturi billi tillikwida u tordna lill-konvenut iħallas lill-atturi is-somma ta' €25,550.32, bl-imgħax bir-rata ta' 8% mid-data ta' din is-sentenza sa meta jsir il-ħlas kollu.

L-ispejjeż kollha tal-kawża, kemm dawk marbuta mas-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti u kif ukoll dawk marbuta mal-appell prinċipali tal-atturi u mal-appell inċidentali tal-konvenut għandhom jitħallsu kollha mill-konvenut Anthony Tonna.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G Mangion Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef

Deputat Reġistratur
jb