MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-29 ta' Frar, 2008

Appell Civili Numru. 2632/2000/1

Emilio Agius

v.

Joseph Spiteri

Il-Qorti:
Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attrici li tghid hekk:
"Premess illi l-attur ghamel diversi benefikati, inkorra spejjez ghall-ammont ta’ erbat elef u hames mitt lira Maltin (Lm4,500) fuq il-flat li huwa bla numru u jinsab fir-raba’ sular u huwa formanti parti minn blokk ta’ appartamenti u zewg *garages* fi Triq Ganni Bencini, Gzira, illum proprjeta`

tal-konvenut; illi l-esponent izid jghid illi l-inkarigu tahulu certu Saviour sive Silvio Cassar biex jaghmel ix-xoghol fuq il-proprjeta`; l-attur sussegwentement iskriva privilegg specjali fuq il-fond “de quo”, Privilegg Specjali Numru 2164 / 1992 fuq il-fond; l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell permezz ta’ sentenza tas-6 ta’ Ottubru 2000 ordnat il-kancellament tal-privilegg – kopja tas-sentenza minn fejn johorgu l-motivazzjonijiet taghha tinsab esebita Dok “A”;

"Premess illi l-konvenut qed igawdi minn arrikiment ingustifikat fis-sens illi qed igawdi minn spejjez inkorsi mill-attur u dan minghajr kawza jew gustifikazzjoni u l-arrikiment ingustifikat jaghti dirtt ghall-kumpens,

"Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti:

"1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut qed jarrikixxi ruhu ingustifikatament u dan ghall-ammont ta’ erbat elef u hames mitt lira Maltin (Lm4,500) ghar-ragunijiet fuq esposti fil-konfront tal-attur;

"2. tikkundanna u tordna lill-konvenut ihallas lill-attur il-kumpens ghall-ammont ta’ erbat elef u hames mitt lira Maltin (Lm4,500);

"Bl-imghax u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 4189/00 fl-ismijiet premessi u bir-rizerva ta’ kull azzjoni fil-Ligi; il-konvenut ingunt ghas-subizzjoni."

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa illi:
"1. Preliminarjament il-preskrizzjoni kwinkwennali.

"2. Illi l-azzjoni attrici mhijiex sostenibbli ghaliex l-attur kellu a disposizzjoni tieghu azzjoni diretta kontra Saviour Cassar u fil fatt hu ezercitaha. L-azzjoni *de in rem verso* illi qed jesercita l-attur hija esercitabbli biss meta l-attur ma jkollux azzjonijiet ohra a disposizzjoni tieghu.

"3. Illi f’ kull kaz il-privilegg li kien iskriva l-attur kontra l-esponent kien ghal cirka elfejn u tlett mitt lira u kwindi ferm inqas minn dik li qed jippretendi issa.

"Salv eccezzjonijiet ohra permissibbli."

Rat il-verbal registrat fl-udjenza tad-29 ta' Novembru 2004, fejn il-konvenut iccara li l-artikolu tal-preskrizzjoni minnu eccpiet huwa l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Dicembru 2005, li in forza taghha laqghet l-ewwel eccezzjni tal-konvenut u cahdet it-talba ta' l-attur, b-ispejjez kontra l-istess attur;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni (ara verbal a fol 59). Il-konvenut eccepixxa l-preskrizzjoni kwinkwenali a bazi ta’ l-Artikolu 2156(F) tal-Kap. 16 (ara verbal a fol. 53).

"L-attur issottometta li hu qed jezercita l-*actio de in rem verso* u li dina l-azzjoni tista' tigi ezercitata meta ma hemm ebda rimedju iehor possibbli ghalih sabiex jithallas tax-xoghlijiet li hu ghamel fuq il-fond tal-konvenut, liema xoghlijiet qed igawdihom l-istess konvenut. L-attur sostna li hu ezawrixxa r-rimedji kollha li seta' jezercita u ghalhekk il-preskrizzjoni tibda tiddekorri min data ta’ meta dawn ir-rimedji gew ezawriti u cjoe` f’dan il-kaz mid-data tas-sentenza ta' l-Appell tas-6 ta’ Ottubru, 2000. Il-kawza odjerna giet prezentata fid-19 ta’ Dicembru 2000.

"Minn naha l-ohra l-konvenut qed jirritjeni li l-azzjoni proposta mill-attur ma setghetx tigi ezercitata billi jonqosha wiehed ir-rekwiziti rikjesti ghal azzjoni proposta u cjoe` il-vantagg li terza persuna takkwistaha. Il-konvenut isostni li hu ma arrikkiex ruhhu billi meta xtara l-flat minghand Silvio Cassar l-ispejjez li qed jitlob l-attur kienu inkluzi fil-prezz li bih xtara. Dwar il-preskrizzjoni sollevata minnu, hu jirritjeni li dina bdiet tiddekorri minn 1991 cjoe`

meta tlesta x-xoghol u li l-attur ma pprezenta ebda att gudizzjarju biex jippreserva d-drittijiet tieghu.

"KONSIDERAZZJONIJIET

"L-*Actio De In Rem Verso* hi azzjoni bhala rimedju sussidjarju estiz ghall-kazijiet meta tkun avverat ruhha lokupletazzjoni effettiva ghad-dannu ta' haddiehor, u ssib il-fondament taghha fil-principju "*jure naturae est neminem cum alterius detrimento et injuria fieri locupletiorem.*" Din l-azzjoni hija koncessa meta mhix esperibbli l-azzjoni *ex contractu* (ara Vol 38 p 397 Falzon vs Xuereb u sentenzi hemm imsemmija).

"Biex tirnexxi din l-azzjoni jehtieg jikkonkorru tlett fatturi: 1. Li l-haga li tkun giet versata, jew li tkun ghaddiet fil-patrimonju tal-konvenut, tirrizulta ta' vantagg u utilita` ghalih; 2. li dak il-passagg tal-haga jkun sar b'titolu lukrattiv; u 3. li min ikun irceviha jkun sar aktar sinjur b'dak li jghaddi ghandu."

"Illi mill provi prodotti jirrizulta (ara anke s-sentenza ta' l-Appell ezibita a fol 5 et seq) li Silvio Cassar kien inkariga lill attur biex jesegwixxi xoghol u materjal fil-flat fil-Gzira proprjeta` tal-konvenut u li dana l-inkarigu inghata minn Cassar mhux mill-konvenut lil-attur u dana meta Cassar kien ghadu qieghed fuq konvenju mal-konvenut biex jixtri dan il-flat. Il-konvenut jikkontendi, u ma saritx prova kuntrarja, li meta xtara l-flat, l-ispejjez, li issa l-attur qed jippretendi minghandu, kienu inkluzi fil-prezz tal-flat li bieghlu Cassar. Ghalhekk il-konvenut ma giex li hu arrikkixxa ruhhu indebitament a skapitu ta' l-attur u jekk issa jigi kkundannat biex ihallas lill-attur dak li qed jitlob f'dina l-kawza, l-konvenut se jigi ihallas doppju. Ma tantx ikun ekwu jekk il-konvenut jigi mgieghel ihallas ghal xi haga li diga` hallas ghaliha.

"Jigi rilevat li fil-fatt l-attur kien fittex lill Cassar ghal ammont li issa qed jippretendi minghand il-konvenut izda jidher li ma rnexxilux jigbor il-flus. Ghalkemm l-attur jghid li hu ezawrixxa r-rimedji kollha possibbli li kellu, l-Qorti tirrileva li hu ma gabx prova dwar dana, la giet ezibita s-

sentenza li ottjena u wisq inqas il-mandati li allegatament saru u r-raguni ghaliex dawn ma gewx esegwiti b'success. Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-azzjoni li ezercita l-attur hija nieqsa minn elementi essenzjali u kostitutivi taghha.

"Il-konvenut pero` jirritjeni wkoll li anke kieku l-azzjoni kienet legalment ezercitabbili xorta wahda jibqa' l-fatt li dina l-azzjoni hija preskritta a bazi ta' l-Artikolu 2156(f) tal-Kap. 16. L-attur qed jippretendi li l-azzjoni setghet tigi ezercitata biss wara li nqata' l-appell fejn il-Qorti kienet ikkonfermat is-sentenza tal-Prim Istanza li laqghet it-talba tal-konvenut odjern biex tigi kancellata l-ipoteka li l-attur kien iskriva fuq il-proprjeta` tal-konvenut. Il-Qorti pero` ma taqbilx li din hi l-posizzjoni korretta. Il-preskrizzjoni kellha tibda minn meta tlesta x-xoghol fuq il-proprjeta` tal-konvenut. Fil-1991 tlesta x-xoghol fil-flat mentri l-attur iskriva l-ipoteka fil-1997 meta kienu diga` ghaddew sitt snin u fl-ebda hin fil-frattemp ma kien pprezenta xi att gudizzjarju biex jipprezerva d-drittijiet tieghu kontra l-konvenut. Apparti dan, l-iskrizzjoni ta' l-ipoteka ma hiex wahda mill-atti elenkati fil-Ligi (Art. 2128 tal-Kap 16) biex tinterrompi l-preskirzzjoni.

"Meta l-konvenut ghamel il-kawza lill-attur odjern biex inehhi l-ipoteka, l-attur lanqas ma kien ipproceda biex jissalvagwardja d-drittijiet tieghu u stenna sakemm inqata' l-appell fl-2000 biex istitwixxa dina l-kawza. Illi t-terminu preskrittiv ma giex interrott bil-kawza li l-konvenut kien ghamel kontra l-attur. Il-pretenzjoni ta' dritt allegat u in segwitu michud mill-Qorti ma jistax jopera bhala interruzzjoni tal-preskrizzjoni dwar dritt iehor, aktar u aktar meta l-kawza ma kienx fetahha l-attur. L-azzjoni l-ohra ma hiex kompriza f'dina l-azzjoni u lanqas m'ghandha l-istess elementi kostitutivi.

"Ghalhekk il-Qorti tiddeciedi li l-eccezzjoni sollevata mill-konvenut dwar il-preskrizzjoni ghandha tigi milqugha billi ghaddew aktar minn hames snin minn meta setghet tigi ezercitata dina l-azzjoni, (kieku kellha l-elementi kostitutivi taghha) cjoe` minn 1991."

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-attur li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka s-sentenza appellata, tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut;

Rat ir-risposta tal-konvenut li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab il-konferma tas-sentenza appellata u c-cahda ta' l-appell odjern, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta li l-attur wettaq xoghol ta' benefikat gewwa *flat* formanti parti minn blokk ta' appartamenti u garaxxijiet li jinsab fi Triq Ganni Bencini, Gzira. Il-*flat* kien proprjeta` tal-konvenut Joseph Spiteri, izda l-inkarigu lill-attur inghata lilu minn certu Silvio Cassar li kien fuq konvenju ma' Spiteri biex jixtri l-flat indikat. L-attur lesta x-xoghlijiet mitluba fl-1991, izda peress li Cassar ma hallasx ghax-xoghol, l-attur iskriva privilegg specjali fuq il-*flat* li kien ghadu proprjeta` ta' Spiteri. Dan Spiteri fetah kawza ghall-kancellament ta' dan il-privilegg, u din il-Qorti, b'sentenza tas-6 ta' Ottubru 2000, laqghet it-talba ta' Spiteri u ordnat it-thassir tal-privilegg, u dana wara li kkunsidrat illi ladarba r-relazzjoni kontrattwali kienet biss bejn l-attur u Cassar, jonqos fil-persuna ta' Spiteri l-figura ta' debitur, u allura "ma setax ikun hemm lok li jigi skritt privilegg kontra tieghu".

Wara li nghatat dik is-sentenza, l-attur fetah dawn il-proceduri fejn qed jitlob kumpens ghall-benefikati li wettaq fil-*flat* li ghadu proprjeta` tal-konvenut Spiteri. Hu qed jibbaza t-talba tieghu fuq arrikkiment ingust (l-*actio de in rem verso*), u qieghed jargumenta li l-konvenut, billi baqa' igawdi minn spejjez inkorsi mill-attur u dan minghajr gustifikazzjoni, irid ihallas kumpens adegwat.

Apparti eccezzjonijiet li jolqot l-applikabilita` ta' din l-azzjoni ghall-kaz, il-konvenut eccepixxa l-preskrizzjoni kwinkwennali a bazi ta' l-Artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili.

L-ewwel Qorti laqghet din l-eccezzjoni, qieset l-azzjoni ta' l-attrici perenta, u cahdet it-talba.

Il-konvenut appella mis-sentenza. Mhux qed jikkontesta l-applikabilita` ta' dan it-terminu preskrittiv ghall-azzjoni minnu ttenteta, izda qed jinvoka l-principju *contra non valentem agere non currit praescriptio*, u jsostni li hu seta' biss jagixxi b'din l-azzjoni wara s-sentenza ta' din il-Qorti ta' Ottubru, 2000.

Il-principju *contra non valentem agere non currit praescriptio* gie milqugh mill-gurisprudenza taghha peress li jaghti lok ghall-konservazzjoni tal-jedd kontra l-estinzjoni ta' l-azzjoni fil-kaz ta' impediment ta' dritt, u dan jissuccedi fil-kaz fejn l-azzjoni gudizzjarja li tkun qed tigi ezaminata biex jigi stabbilit jekk hemmx preskrizzjoni jew le tkun necessarjament tiddependi minn pronunzjament gudizzjarju iehor, li sakemm ma jigix pronunzjat, ma jippermettix li l-perkors tal-perjodu preskrittiv jibda u jibqa' miexi.

Ad ezempju, dan jokkorri fejn l-ezercizzju tad-dritt ikun subordinat ghall-ezitu ta' xi proceduri li jkunu "in korso". Kif intqal minn din il-Qorti, Sede Kummercjali, fit-2 ta' Gunju 1930, in re **Bianco v. Demarco**, citata wkoll b'approvazzjoni fis-sentenzi, ukoll ta' din il-Qorti, **Paolo Kulodrovich v. Carmelo Muscat**, deciza fl-1 ta' Gunju 1959, u **Joseph Chircop et v. Salvatore Muscat nomine**, deciza fit-28 ta' April 2000
"*la subordinazione di un'azione ad un altra puo aver luogo o perche` l'accertamento di un diritto sia l'antecedente logico e necessario per l'esercizio di un altro diritto, o perche l'esercizio di una data azione non sia permessa dalla legge se non dopo che siasi esaurito il gudizio intorno ad un altro rapporto giuridico a cui l'azione si riconnette."*

Meta dan jigri il-preskrizzjoni ghar-rigward tat-tieni azzjoni tibqa' sospiza. Dan bl-applikazzjoni tal-massima "*contra non valentem agere non currit praescriptio*". Massima, din, li d-decizjoni ta' din il-Qorti tal-15 ta' Frar 1965, in re **Diego Attard et nomine v. Angelo Fenech**, ittrattat *funditus* b'rassenja tad-diversi dissensi dottrinali fost it-trattisiti fuq il-principju. Hu cert, pero`, dejjem skond din l-istess sentenza, illi l-Qrati taghna wrew ruhhom disposti li jaghtu effett lill-principju kontenut fil-massima, almenu zgur ghal dawk li huma impedimenti ta' dritt.

Fis-sentenza ta' din il-Qorti tad-9 ta' Marzu 1994, fil-kawza fl-ismijiet **Xuereb v. Zammit**, saret analizi tal-gurisprudenza in materja, u din il-Qorti kkonkludiet li s-sentenzi tal-Qrati taghna jistabbilixxu r-regola illi:
"meta tkun sentenza tal-Qrati li tohloq id-dritt ta' azzjoni, isegwi, illi l-azzjoni gudizzjarja tista' tinbeda biss wara dik is-sentenza u li, wkoll, minn dik id-data tista' tibda tiddekorri l-preskrizzjoni. Mentri meta sentenza tkun semplicement dikjaratorja ta' x'kienet il-posizzjoni guridika korretta qabel beda l-procediment, allura, huwa daqstant iehor car li tali sentenza m'ghandha ebda rilevanza la ghal meta l-azzjoni tal-kreditur setghet tigi intavolata u, konsegwentement, ghad-data li minnha bdiet tiddekorri l-preskrizzjoni."

Mill-premess jidher car li l-impediment irid ikun guridiku, u assolut, fis-sens li l-preskrizzjoni tigi sospiza biss meta l-azzjoni ma tinbitx hlief wara sentenza tal-Qorti li tohloq jew taghti lok ghad-dritt ta' azzjoni.

Fil-kaz in dizamina, ma jirrizultax li qatt kien hemm dan l-impediment. Wara li lesta x-xoghol, l-attur talab il-hlas dovut lilu, u meta dan il-hlas ma sarx, ma kien hemm xejn xi jzommu milli jagixxi ghall-hlas kontra dak li inkarigah u kontra dak li bbenefika mix-xoghol li ghamel. Jekk ghazel triq wahda, seta' zamm miftuha triq ohra billi jikkawtela l-interessi tieghu bi spedizzjoni ta' att gudizzjarju, pero`, ma jistax, jekk it-triq li ghazel ma tirrizultax fruttifera, jipprova toroq ohra li sa mill-bidunett kienu miftuha ghalih.

Il-prezenti azzjoni ta' l-attur ma kenitx tiddependi mill-ezitu tal-kawza l-ohra deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru, 2000. Dik is-sentenza ma holqot ebda dritt ta' azzjoni ghall-attur, izda semplicement iddikjarat li r-resgistrazzjoni ta' privilegg fuq proprjeta` meta l-proprjetarju mhux id-debitur ma setghet qatt issir. Dik is-sentenza ma kellha ebda rilevanza ghal meta din l-azzjoni ta' l-attur setghet tigi intavolata u, konsegwentement, ghad-data li minnha bdiet tiddekorri l-preskrizzjoni. Din l-azzjoni ma kenitx "necessarjament tiddependi" minn decizjoni fil-kawza l-ohra u allura dik il-kawza l-ohra ma kenitx ta' ostakolu ghall-ftuh ta' din il-kawza, u l-perijodu ta' preskrizzjoni ma jistax jinghad, ghalhekk, li kien sospiz.

Ghalhekk, ladarba ghal din l-azzjoni mhux kontestat li t-terminu preskrivibbli huwa ta' hames snin (kif del resto hu accettat mill-gurisprudenza: ara, per ezempju, **Borg v. Morrisey**, deciza minn din il-Qorti fis-16 ta' Mejju, 1986), u jirrizulta li din il-kawza giet istitwita wara l-gheluq ta' hames snin minn meta tlestaw ix-xoghlijiet u minn meta, allura, l-attur seta' jagixxi ghall-hlas ossija kumpens, ghamlet sew l-ewwel Qorti li ddikjarat l-azzjoni perenta, u cahdet it-talbiet attrici.
Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mill-attur billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-attur appellant.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------