MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Appell Civili Numru. 2612/1996/1

**Vincent Curmi bħala amministratur ta' l-eredita` tal-Markiz
John Scicluna u in rapprezentanza tal-eredi mhux maghrufa
tal-istess; Mignon Marshall u Corinne Ramsay f'isimhom proprju u fil-kwalita` taghhom ta' uzufruttwarji tal-fuq imsemmija eredita`
u b'digriet tal-10 ta' Ottubru 2008 stante l-mewt ta' Corinne Ramsay fil-mori tal-kawza, il-gudizzju f'isimha gie trasfuz f'isem Christianne Ramsay Pergola**

v.

Joseph u Sonia konjugi Psaila Manche` u

s-socjeta` J. Psaila Manche` & Son Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:

“Peress illi l-istanti huma s-sidien ta’ tal-fond numru mija sebgha u tletin (137) East Street, Valletta;

“Peress illi l-istanti kienu jikru dan il-fond lill-konvenut Joseph Psaila Manche;

“Peress illi l-konvenut Joseph Psaila Manche` gie ordnat illi jizgombra mill-fond imsemmi b’sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet “Markiz Joseph Scicluna et v. Joseph Psaila Manche`” tad-9 ta’ Jannar 1986, liema sentenza ghaddiet in gudikat stnate li l-appell minnha mar dezert fl-1 ta’ Dicembru 1991 – kopja ta’ liema sentenza qeghda tigi hawn annessa u mmarkata “Dok. A”;

“Peress illi fl-imsemmija sentenza il-Bord li Jirregola l-Kera irritiena illi “la darba, kif ammetta l-intimat, il-fond in kwistjoni qed jintuza minn din is-socjeta` (cioe` Joseph Psaila Manche` & Son Ltd.) u l-kera tieghu qed jithallas mill-fondi ta’ l-istess socjeta` isegwi illi l-intimat issulloka l-istess fond lil din is-socjeta`.”

“Peress illi l-appell mill-imsemmija sentenza mar dezert fl-1 ta’ Dicembru 1991, u l-Bord li Jirregola l-Kera kien ipprefigga terminu ta’ xaharejn mid-data tas-sentenza ghall-fini ta’ l-izgumbrament;

“Peress illi dan nonostante, il-konvenut Joseph Psaila Manche` ikkonsenja c-cwievet tal-fond in kwistjoni biss fl-4 ta’ Gunju 1996, u din d-detenzjoni illegali tal-fond ikkagunat dannu lill-istanti;

“Peress illi l-istanti kienu jikru lill-konvenut Joseph Psaila Manche` il-fond fuq imsemmi bil-kera ta’ hamsa u erbghin Lira Maltin (Lm45.00) fis-sena, u l-istess konvenut kien ilu ma jhallas kera mill-14 ta’ April 1975;

“Peress illi l-konvenut Joseph Psaila Manche` ghandu jaghti lill-istanti s-somma ta’ seba’ mija u tmienja u erbghin Lira Maltin u tmienja u erbghin centezmu (Lm748.48) rapprezentanti arretrati ta’ kera mill-14 ta’ April 1975 sa l-1 ta’ Dicembru 1991, cioe` sad-data tad-digriet ta’ dezerzjoni fuq imsemmi;

“Peress illi wara li gie notifikat b’mandat ta’ sekwestru, il-konvenut Joseph Psaila Manche` ikkonsenja c-cwievet tal-fond in kwistjoni lill-esponenti fl-4 ta’ Gunju 1996;

“Peress illi meta l-esponenti dahlu fil-fond in kwistjoni sabu li l-istess fond huwa fi stat ta’ delapidazzjoni, u ghandu bzonn manutenzjoni u riparazzjoni;

“Jghidu ghalhekk il-konvenuti jew min minnhom ghaliex m’ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

“1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenuti, jew min minnhom, huma responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi, inkluzi dawk ghall-okkupazzjoni illegali, fil-fond mija u seba’ u tletin (137), East Street, Valletta, u dan ghar-ragunijiet fuq premessi;

“2. tillikwida d-danni dovuti ghall-okkupazzjoni illegali, okkorendo bl-ghajnuna ta’ perit nominat;

“3. tillikwisda d-danni dovuti ghad-dannu kagunat fil-bini tal-fond imsemmi, okkorendo bl-ghajnuna ta’ perit nominat;

“4, tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu lill-atturi s-somma ta’ seba’ mija u tmienja u erbghin Lira Maltin u tmienja u erbghin centezmu (Lm748.48) rapprezentanti arretrati ta’ kera dovuti mill-konvenut Joseph Psaila Manche` fuq il-fond fuq imsemmi, kif fuq premess, bl-interessi sad-data tal-pagament effettiv;

“5. tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu lill-atturi l-ammonti ta’ danni u kera hekk likwidati;

"Bl-ispejjez u bl-interessi legali kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:
"1. Illi ghar-rigward l-allegati danni sofferti mill-attur dawn huma infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-esponenti ma ikkagonaw ebda danni jew hsarat kif jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

"2. Illi ghar-rigward il-hlas ta' arretrati ta' kera u okkupazzjoni ta' l-istess fond l-esponenti gia` hallas lill-attur l-ammont kollu li huwa dovut sakemm ic-cwievet gew ritornati.

"3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Mejju, 2006, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:
"**Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u tiddikjara li l-imħarrkin solidalment bejniethom jaħtu għall-ħsara kollha li ġarrbu l-atturi, fosthom bl-okkupazzjoni illegali, fil-fond numru mija u sebgħa u tletin (137), Triq il-Lvant, Valletta;

"**Tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet attriċi** u tillikwida d-danni mġarrba fis-somma ta' elfejn ħames mija u tmienja u sebgħin lira Maltija (Lm 2578) li, kwantu għal tmien mija u tmienja u għoxrin lira Maltin (Lm 828) jirrappreżentaw ħsara li l-imħarrkin għamlu fl-imsemmi post, u kwantu għal elf seba' mija u ħamsin lira Maltija (Lm 1750), jirrappreżentaw telf ta' kera minħabba li l-imħarrkin żammew mingħajr jedd il-post imsemmi f'idejhom minn Diċembru tal-1991 sa Ġunju tal-1996;

"**Tilqa' r-raba' talba attriċi** u tiddikjara li l-imħarrkin iridu jħallsu lill-atturi s-somma ta' seba' mija u tmienja u erbgħin lira Maltija u tmienja u erbgħin ċenteżmu (Lm 748.48) bħala arretrati ta' kera dwar l-imsemmi post, bl-imgħaxijiet legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ minn April tal-1997 sal-jum tal-ħlas effettiv;

"**Tilqa' l-ħames talba attriċi** u tikkundanna lill-imħarrkin flimkien u solidalment bejniethom iħallsu lill-atturi s-somma komplessiva ta' tlitt elef tliet mija u sitta u għoxrin lira Maltija u tmienja u erbgħin ċenteżmi (Lm 3326.48), rappreżentanti danni likwidati u arretrati ta' kera kif mitlub, flimkien mal-ispejjeż tal-kawża u l-imgħax ulterjuri fuq l-imsemmija somma ta' danni likwidata millum sal-jum tal-ħlas effettiv."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
"Illi din hija azzjoni għad-danni u ġbir ta' arretrati ta' kera mingħand min kien jikri post tal-atturi. L-atturi jgħidu li, wara li kisbu sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera f'Jannar tal-1986[1], l-imħarrek Joseph Psaila Manche' ġie ordnat joħroġ mill-post 137, Triq il-Lvant, Valletta, minħabba li kien wellih lill-kumpannija mħarrka. Għalkemm appella, l-imħarrek ma segwiex l-appell, tant li l-istess mar deżert f'Diċembru tal-1991. Meta, fl-1996, l-atturi seħħilhom jieħdu lura ċ-ċwievet tal-post bis-saħħa ta' proċeduri ta' eżekuzzjoni tal-imsemmija sentenza, sabu li l-post kien tgħarraq u saritlu ħsara kbira. Huma jgħidu li dan seħħ bi ħtija tal-imħarrkin. Sadattant, il-kera ma kienx qiegħed jitħallas;

"Illi dwar il-ħsara fil-post, l-imħarrkin jiċħdu li seħħew xi ħsarat bi ħtija tagħhom. Dwar l-arretrati, huma jgħidu li l-ħlas kollu sar qabel ma laqgħu għandhom l-atti tal-kawża, ukoll jekk il-kawża kienet diġa' nfetħet;

"Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li l-atturi huma s-sidien ta' post numru 137, Triq il-Lvant, Valletta. Għal xi żmien, l-awtur tal-atturi kien krih lil missier l-imħarrek Joseph Psaila Manche' b'seħħ mill-15 ta' Ottubru, 1949, għal żmien sena *di fermo* u sena oħra *di rispetto*[2] biex jużah bħala maħżen[3]. Il-kera li kien jitħallas kien ta' ħamsa u erbgħin lira Maltija (Lm 45) fis-sena;

---

[1] Dok "A", f'paġġ. 6-8 tal-proċess
[2] Dok "VC4", f'paġ. 94 tal-proċess
[3] Xhieda ta' Vincent Curmi 24.10.1997, f'paġ. 20 tal-proċess

"Illi fl-1982, l-atturi fetħu kawża kontra l-imħarrek quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, biex jitolbu li l-kirja ma tiġix imġedda u li l-post jgħaddi lura f'idejhom. Il-Bord laqa' t-talba tagħhom b'sentenza tad-9 ta' Jannar, 1986, li minnha l-imħarrek appella. L-appell tqies li mar deżert f'Diċembru tal-1991. Wara li l-kawża għaddiet f'ġudikat, l-atturi ħarġu mandat ta' żgumbrament kontra l-imħarrek[4]. Fl-4 ta' Ġunju, 1996, l-imħarrek għadda lura ċ-ċwievet tal-post lill-marixxall eżekutant li, min-naħa tiegħu għaddihom lill-prokuratur legali tal-atturi. Dan għaddihom dakinhar stess lill-avukat tal-attur *nomine*[5]. Xahar wara, l-atturi qabbdu perit biex jagħtihom rapport dwar l-istat tal-post, u huwa ħareġ bi stima tal-ispejjeż li kienu meħtieġa biex il-fond jerġa' jitqiegħed fi stat tajjeb[6]. Il-kawża nfetħet fit-23 ta' Awissu, 1996;

"Illi l-<u>kunsiderazzjonijiet ta' dritt li jolqtu l-każ</u> jaqgħu taħt żewġt irjus. L-ewwel waħda tirreferi għar-responsabbilita` tal-imħarrkin dwar il-kundizzjoni tal-post. It-tieni waħda dwar il-ħlas ta' kera sakemm raddew lura ċ-ċwievet. Il-Qorti sejra tqishom f'dik l-ordni;

"Illi **dwar il-kwestjoni tar-responsabbilta` għaż-żamma f'kundizzjoni tajba tal-post**, ma jidhirx li hemm xi nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet dwar min messu kien responsabbli sakemm damet fis-seħħ il-kirja. Din ir-responsabbilita` toħroġ b'mod espress mill-kundizzjonijiet miftehma tal-kirja. Il-ftehim kien jeħles lill-kerrej biss mill-obbligu li jagħmel dawk it-tiswijiet fejn it-tgħarriq ikun seħħ bl-użu normali (*fair wear and tear*) u f'każ ta' ħsara li tiġri b'forza maġġuri[7]. L-imħarrkin jgħidu li huma ma ikkawżaw l-ebda ħsara fil-post. U l-imħarrek jixhed[8] li tul il-kirja hu jew missieru kienu jduruh kull sena, imma minħabba n-natura tal-ġebla, kien jerġa' jitfarfar kollox;

"Illi r-rabta li l-kerrej iżomm il-post mikri f'kundizzjoni tajba hija waħda mnissla mil-liġi[9]. Tista' tkun ukoll il-frott ta'

[4] Dok "VC2", f'paġġ. 88 sa 91 tal-proċess
[5] Dok "VC1", f'paġ. 87 tal-proċess
[6] Dokti "DP1" u "DP2", f'paġġ. 96-7 tal-proċess
[7] Klawsola 1, f'paġ. 94 tal-proċess
[8] Xhieda tiegħu 9.10.1998, f'paġ. 111-2 tal-proċess
[9] Art. 1555(1) tal-Kap 16

ftehim li jagħmlu bejniethom il-kerrej u sid il-post. Huwa meqjus li l-post ikun irċevih f'kundizzjoni tajba[10] u hekk irid iroddu lura fi tmiem il-kirja[11]. Huwa jwieġeb għall-ħsara jew għat-tgħarriq li matul il-kirja jiġru fil-post, sakemm ma jurix li dik il-ħsara jew dak it-tgħarriq ġraw bi qdumija jew b'forza maġġuri;

"Illi f'dan il-każ, minbarra l-obbligi mnissla mill-ftehim kuntrattwali, ir-rabta bejn l-atturi u l-imħarrkin trid titqiegħed fil-kamp tad-delitt jew tal-kważi-delitt, u dan għaliex l-azzjoni attriċi trid li l-ħsara li ġarrab il-post tal-atturi ġrat l-iżjed għaliex l-imħarrkin baqgħu jżommuh f'idejhom, minkejja li sentenza ta' qorti kienet ordnatilhom jitilquh u jrodduh lura lill-atturi u minkejja li l-kirja kienet dikjarata mitmuma. Il-parametri ta' azzjoni mibnija fuq il-ħtija akwiljana huma mfasslin mil-liġi nfisha. L-għajn ewlieni li jsejjes ir-responsabbilita` ċivili toħroġ minn imġiba li wieħed jislitha minn dolo jew kolpa[12];

"Illi huwa prinċipju stabilit li kull persuna twieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtijietha[13], u li jitqies fi ħtija kull min, f'għamilu, ma jużax il-prudenza, għaqal u ħsieb ta' missier tajjeb tal-familja[14]. B'mod partikolari, kull min, bil-ħsieb jew mingħajr ħsieb li jagħmel ħsara, għax ikun irid jew b'nuqqas ta' għaqal, ta' prudenza jew ta' ħsieb, jagħmel jew jonqos li jagħmel xi ħaġa li biha jikser xi dmir impost mil-liġi, huwa obbligat li jagħmel tajjeb għall-ħsara li tiġri minħabba f'hekk[15]. Madankollu, ħsara li sseħħ b'aċċident jew b'forza maġġuri jbatiha dak li fuq ħwejġu tiġri l-ħsara, sakemm il-liġi ma tgħidx mod ieħor[16];

"Illi bil-frażi "dmir impost mil-liġi" wieħed għandu jifhem kull għamla ta' ksur jew trasgressjoni ta' xi dover li l-liġi tqiegħed fuq persuna partikolari f'xi ċirkostanza partikolari[17], u dan taħt il-massima *qui non facit quod facere debet videtur facere adversus ea quae non fecit*.

---

[10] Art. 1560 tal-Kap 16
[11] Art. 1559 tal-Kap 16
[12] P.A. PS **3.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Michael D'Amato noe vs Filomena Spiteri et***
[13] Art. 1031 tal-Kap 16
[14] Art. 1032(1) tal-Kap 16
[15] Art. 1033 tal-Kap 16
[16] Art. 1029 tal-Kap 16
[17] App Ċiv. **30.6.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Micallef vs Bondin*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.582**)

Bilkemm għandu għalfejn jingħad li b'liġi hawn wieħed ma jifhimx biss il-liġi ċivili, imma wkoll kull att leġislativ li għandu s-saħħa ta'liġi. B'hekk, fil-każ ta' bini li jitqies li jikkostitwixxi periklu (kemm għal min jidħol fih u kif ukoll għal min ikun għaddej qribu jew taħtu), hemm liġijiet appositi li jipprovdu dwar ir-responsabbiltajiet tas-sidien jew ta' min ikun qiegħed juża l-post. B'mod partikolari, il-każ maħsub fl-artikolu 25 tal-Kapitolu 10 tal-Liġijiet ta' Malta jorbot lil kull persuna li b'xi mod ikollha l-kontroll effettiv fuq il-post li jkun u tkun għalhekk f'qagħda li tista' tneħħi l-perikolu, kemm jekk tali persuna hija l-kerrej jew detentur tal-post u kif ukoll jekk kemm-il darba hija sempliċi amministratur tiegħu jew inkella s-sid jew wieħed minnhom[18]. Jibqa' dejjem stabilit li n-nuqqas ta' tħaris minn persuna bħal din ta' xi ordni maħruġ mill-Pulizija biex jitneħħa perikolu jikkostitwixxi ksur tal-liġi[19];

“Illi fil-każ fejn persuna tallega li tkun ġarrbet ħsara minħabba l-għamil jew l-omissjoni tal-parti l-oħra, jeħtieġ li min jallega li ġarrab dannu jeħtieġ jipprova kemm l-att jew l-omissjoni tal-persuna mixlija bir-responsabbilita` ta' dak l-għamil jew ta' dik l-omissjoni, u kif ukoll li d-danni mġarrba huma l-effett konsekwenzjali ta' dak l-għamil jew ta' dik l-omissjoni[20];

“Illi r-rabta legali li kerrej irodd lura l-ħaġa mikrija fi stat tajjeb meta tintemm il-kirja iġib miegħu l-applikazzjoni ta' regoli oħrajn li jinstiltu mil-liġi. Għalhekk, jitnissel l-obbligu tal-irfigħ u l-kunsinna[21], u l-effett li l-persuna obbligata tagħmel tajjeb għad-danni jekk tonqos li twettaq f'waqtha l-kunsinna lura, mqar jekk ma tkunx imxiet b'mala fidi[22]. Minn dan jiġi li jekk is-sid iġarrab ħsara minħabba tali nuqqas tal-kerrej, il-kerrej irid jagħmel tajjeb għad-danni mġarrba mis-sid, u s-sid għandu jedd li jitlob lill-kerrej jagħmel tajjeb għal tali ħsarat[23];

---

[18] App. Krim. Inf. **19.5.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Il-Pulizija vs Cauchi et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.iv.175**)
[19] App. Krim.Inf. **13.3.1954** fil-kawża fl-ismijiet ***Il-Pulizija vs Tonna*** (Kollez. Vol: **XXXVIII.iv.826**)
[20] App. Ċiv. Inf. **23.6.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Ġovanni Vella et vs Michael Ċilia***
[21] Art. 1126(1) tal-Kap 16
[22] Art. 1133 tal-Kap 16
[23] App. Inf. **1.12.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Frances Cassar et vs B & M Supplies Ltd***

"Illi, fil-każ preżenti, il-perit tekniku wasal għall-fehma li l-ħsara li kien hemm fil-post ma kinitx kollha ħsara li seħħet bil-qdumija naturali jew minħabba l-użu. Fi kliem ieħor, huwa wasal għall-fehma li l-biċċa l-kbira tal-ħsara kienet ħtija ta' min kellu l-post f'idejh[24]. Din is-sejba tal-perit torbot lill-imħarrkin mar-responsabbilita` li jagħmlu tajjeb għal din il-ħsara lill-atturi;

"Illi fl-aħħarnett għandu jingħad li biex azzjoni mis-sid titlob li l-kerrej jagħmel tajjeb għall-ħasra li tkun ġrat fil-post mikri, jeħtieġ li l-kirja tkun għadha fis-seħħ[25]. Wara li tkun intemmet il-kirja, is-sid ma jistax jitlob aktar lill-kerrej jagħmel ix-xogħlijiet ta' tiswija, imma jista' jitlob biss il-ħlas tad-danni. Minħabba li jista' jitnissel id-dubju dwar il-fatt li l-obbligu tal-kerrej li jrodd lura l-ħaġa mikrija fi stat tajjeb huwa obbligu li jseħħ fit-tmiem tal-kirja, jeħtieġ li jirriżultaw kundizzjonijiet partikolari biex is-sid jista' jitlob li l-kerrej jagħmel it-tiswijiet meta l-kirja tkun għadha fis-seħħ. Għalhekk, azzjoni bħal din tista' ssir (a) meta l-ħsara tkun tali li tikkomprometti b'mod sinjifikanti l-konservazzjoni tajba tal-ħaġa mikrija, (b) meta t-tiswijiet ikunu urġenti u ma jistgħux jistennew sa tmiem il-kirja, u (ċ) meta l-ħsara ma tissewwiex, il-post ikompli jitgħarraq[26];

"Illi jirriżulta li l-imħarrkin kienu jafu li l-appell imressaq minnhom kien mar deżert f'Diċembru tal-1991. Dan jingħad fid-dawl tad-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat tagħhom, fil-verbal tas-smigħ tas-26 ta' Ġunju, 1991, quddiem il-Qorti tal-Appell[27], fis-sens li "l-ftehim intlaħaq" bejn il-partijiet. Minkejja dan, huma baqgħu jżommu f'idejhom iċ-ċwievet tal-post sakemm l-atturi kellhom jitolbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Żgumbrament f'Mejju tal-1996. Ma tressaq xejn fl-atti ta' din il-kawża li juri li kien hemm xi raġuni partikolari tajba għal dan id-dewmien kollu ta' kważi ħames snin;

"Illi din l-imġiba kollha tixhed traskuraġni min-naħa tal-imħarrkin, u dan joħroġ aktar u aktar fid-dawl tal-

[24] Ara par. 24.5 tar-relazzjoni, f'paġ. 83 tal-proċess
[25] P.A.**6.10.1961** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar pro et noe vs Ċefai Aquilina*** (Kollez. Vol: **XLV.ii.727**)
[26] P.A. **5.6.1953** fil-kawża fl-ismijiet ***Schembri vs Camilleri*** (Kollez.Vol: **XXXVII.ii.721**)
[27] Ara Dok "VC3", f'paġ. 93 tal-proċess

konsiderazzjonijiet legali u l-qafas ta' responsabbilita` li kien maqbul u miftiehem fil-kuntratt tal-kirja;

"Illi, fid-dawl tax-xhieda tal-imħarrek[28], jirriżulta wkoll li r-responsabbilita` dwar il-post kienet taqa' wkoll fuq il-kumpannija mħarrka, li tagħha l-istess imħarrek huwa wkoll direttur. Dan iwassal biex titnissel is-solidarjeta' bejn l-imħarrkin għall-ħsara li tirriżulta[29]. Fejn ma jistax jintwera s-sehem preċiż ta' kull wieħed minnhom għall-ħsara li tkun seħħet, l-atturi jistgħu jitolbu l-ħlas tal-ħsara mingħand kull wieħed mill-imħarrkin hekk responsabbli, ukoll jekk mhux kollha mxew dolożament[30]. Dan jingħad għaliex il-liġi hawn trid li l-ħsara li tiġġarrab minn egħmejjel ta' persuni differenti – wkoll jekk għal kollox maqtugħin minn xulxin – u li jikkonkorru biex iġibu l-ħsara lill-parti danneġġata, irid jagħmel tajjeb għaliha kull min kellu sehem biex ġrat, ukoll jekk is-sehem individwali tiegħu mhux magħruf jew ma jistax jiġi b'ċertezza determinat[31];

"Illi jidher li l-atturi qegħdin jippretendu li, taħt il-kappa tad-danni mġarrbin, jingħataw kumpens kemm għat-tgħarriq li ġarrab il-post minħabba n-nuqqasijiet tal-imħarrkin, u kif ukoll għat-telf ta' dħul minnu għaż-żmien li l-imħarrkin baqgħu jżommu ċ-ċwievet tal-post, minkejja li kienu ntemmu l-proċedimenti ġudizzjarji kollha;

"Illi dwar il-ħsara magħmula fil-post u l-ispejjeż li l-atturi jridu jonfqu biex jagħmlu t-tiswijiet meħtieġa, il-perit tekniku illikwida din il-ħsara fis-somma ta' Lm 828.26, liema ammont jitnaqqas b'Lm 35 jekk kemm-il darba l-oġġetti partikolari msemmija jinqalgħu u jitbiddlu b'oħrajn ġodda. Dan l-ammont jista' jitqabbel mal-istima li kien għamel il-perit arkitett imqabbad mill-atturi ftit jiem wara li l-post reġa' ġie lura f'idejhom[32]. Fis-sewwa, l-imħarrkin ma ressqu l-ebda kontestazzjoni għall-ammonti hekk likwidati. Il-Qorti sejra toqgħod fuqhom, għaliex jidhru raġonevoli, imfissrin b'mod li jikkonvinċi u ma huma bl-ebda mod kontradetti;

---

[28] 9.10.1998, f'paġ. 69 tal-proċess
[29] Art. 1049(1) tal-Kap 16
[30] Art. 1050(1) tal-Kap 16
[31] App. Inf. **9.2.2005** fil-kawża fl-ismijiet ***Kevin Mifsud vs Sparkasse Bank Malta p.l.c. et***
[32] Dok "DP1", f'paġ. 96 tal-proċess

"Illi dwar it-telf ta' kirjiet li l-atturi ġew imċaħħdin minnhom minħabba li l-imħarrkin, jew min minnhom, baqa' jżomm bla jedd iċ-ċwievet tal-post, irid jingħad li dan huwa kejl li bilfors jidħol fih element qawwi ta' suppożizzjoni u ipoteżi. Kejl bħal dan, bħall-kejl tal-likwidazzjoni tad-dannu ta' telf maħsub (*lucrum cessans*), huwa min-natura tiegħu kejl approssimattiv u x'aktarx suġġettiv. Iżda huwa kejl li jrid joqgħod għar-regoli ta' likwidazzjoni normalment applikati mill-Qrati, fit-tfittxija tagħhom li jagħmlu ħaqq mingħajr ma jgħarrqu aktar milli meħtieġ lill-parti ħatja;

"Illi f'dak li jirrigwarda l-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' post li jibqa' jinżamm minn xiħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, minn xi daqqiet, fuq il-kera li kien jitħallas minnufih qabel intemmet il-kirja[33]. Il-perit tekniku wasal għall-fehma li, l-valur lokatizju tal-post meta l-Bord li Jirregola l-Kera kien ta s-sentenza tiegħu għall-iżgumbrament tal-imħarrek (jiġifieri f'Jannar tal-1986) kien ta' tliet mija u ħamsin lira maltija (Lm 350) fis-sena. Dan il-valur kien tela' għal tmien mija u tmenin lira Maltija (Lm 880) saż-żmien li huwa ressaq ir-relazzjoni tiegħu (f'Novembru tal-2002). Dawn il-valuri huwa wasal għalihom billi qies il-kejl u fatturi rilevanti tal-post, u qiesu bħala post għal kollox f'kundizzjoni tajba. Dan ifisser ukoll li l-valur kien għola b'ħames mija u tletin lira Maltija (Lm 530) fuq medda ta' madwar sbatax-il (17) sena, jiġifieri żieda ta' ftit aktar minn wieħed u tletin lira Maltija (Lm 31) kull sena;

"Illi għalhekk, jekk wieħed iqis li l-imħarrkin żammew f'idejhom il-post sal-1996 u kienu offrew li jħallsu l-kera sal-1991[34] (d-data meta kull proċediment intemm), wieħed isib li t-telf ta' kera fuq dik il-medda ta' erba' snin u nofs titla' għal elfejn sitt mija u sittin lira Maltija (Lm 2660)[35]. Madankollu, dak il-valur – dejjem fil-fehma tal-perit tekniku – kien ikun jgħodd li kieku l-post kien f'kundizzjoni tajba. Il-post ma kienx f'dik il-kundizzjoni, tant li l-istess perit

[33] P.A. GC **21.11.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Olivieri et vs Francis R. Vella et***
[34] Xhieda tal-attur 24.10.1997, f'paġġ. 21-2 tal-proċess
[35] Maħduma billi jingħaddu l-valuri lokatiji tas-snin 1992 sa 1996, jiġifieri Lm 536 + Lm 567 + Lm 598 + Lm 629 + Lm 330 (nofs Lm 660, billi ċ-ċwievet ingħataw lura f'Ġunju tal-1996)

ġudizzjarju kien illikwida somma ta’ spejjeż li riedu jsiru fil-post. Għalhekk, il-Qorti trid taġġusta l-valur lokatizju tal-post billi tqis ukoll il-kundizzjoni li kien fih f’dak iż-żmien. Fil-fehma tagħha, l-kumpens ta’ kera mitluf li l-atturi jistħoqqilhom jingħataw kumpens għalih għandu jkun fl-ammont ta’ elf seba’ mija u ħamsin lira Maltija (Lm 1750);

“Illi **dwar il-kwestjoni tal-ħlas tal-arretrati tal-kera** joħroġ ċar mill-atti wkoll li fil-fatt l-atturi kien ilhom snin ma jitħallsu l-kera. Ġara, iżda li, wara li huma fetħu din il-kawża, l-imħarrek bagħatilhom *cheque* bl-ammont pretiż minnhom. Fir-raba’ talba tagħhom, l-atturi jindikaw somma ta’ kera li baqa’ ma tħallasx sal-waqt li kull proċediment ġudizzjarju ntemm. Il-valur taċ-*cheque* mibgħut mill-imħarrek kien jaqbel eżatt mal-imsemmija somma. Iżda l-atturi ngħataw il-parir li ma jsarrfux dak iċ-*cheque* għaliex ma kienx imsemmi li kien qiegħed jintbagħat bil-kera sal-1991, u lanqas kien fih l-imgħax li laħaq inġema’ fuq il-kera dovut sa dak inhar;

“Illi l-Qorti tqis li s-somma pretiża mill-atturi taħt dan il-kap kienet tmur lura sal-1975. Li kieku l-imħarrek ma bagħatx iċ-*cheque* imsemmi, x’aktarx li l-biċċa l-kbira minn dik is-somma kienet tkun preskritta (ma ntweriex li, matul iż-żmien li kienet għaddejja l-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, l-atturi qatt interpellaw lill-imħarrek uffiċjalment biex iħallas il-kera). Iżda bil-mod kif seħħew il-ġrajja fil-mori tal-kawża, ġie li l-imħarrek kiser iż-żmien preskrittiv li seta’ laħaq għadda, u stqarr fil-fatt it-talba attriċi. Jibqa’ fatt ukoll li, sal-mument meta l-atturi kienu fetħu din il-kawża, il-ħlas kien għadu ma sarx. Għalhekk, il-Qorti ssib li r-raba’ talba għandha tintlaqa’;

“Illi, ladarba, tintlaqa’ r-raba’ talba, jitnissel il-jedd li l-atturi jirċievu wkoll l-imgħax fuq dik is-somma, li għandu jgħaddi b’effett minn April tal-1997, jiġifieri minn meta l-imħarrkin laqgħu in-notifika tal-atti tal-kawża. Isegwi wkoll li l-ħames talba attriċi għandha tintlaqa’ wkoll;”

Rat illi b’rikors ipprezentat fil-31 ta’ Mejju, 2006, il-konvenuti talbu korrezzjoni u bdil ta’ espressjoni fis-sentenza fit-termini tal-Artikolu 825 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet

ta’ Malta, talba li giet milqugha b’digriet tal-ewwel Qorti tal-1 ta’ Gunju, 2006; l-imsemmi digriet ighid hekk:
“Filwaqt li taghmilha cara li l-imghax fuq is-somma likwidata ghall-finijiet u effetti kollha tat-tieni u t-tielet talbiet attrici kellhom jibdew jghaddu minn dakinhar tas-sentenza u huwa biss dwar l-imghaxijiet li kellhom jghaddu fuq is-somma likwidata fir-rigward tar-raba’ talba li z-zmien kellu jibda jiddekorri minn April tal-1997; Rat l-Art. 825 tal-Kap. 12; Tilqa’ t-talba u tordna l-bdil mitlub fil-parti dispozittiva tas-sentenza;”

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu r-riforma tas-sentenza tal-ewwel Qorti billi:
“... ... filwaqt li tikkonfermaha in kwantu ghandu x’jaqsam ir-responsabbilita` ghall-pagament u l-ammont dovut bhala arretrati ta’ kera u imghax fuq dan l-ammont, tichad it-talba tal-atturi appellati ghal danni sofferti minhabba l-okkupazzjoni tal-fond imsemmi da parti tal-esponenti minghajr ebda titolu u tirrevokaha in kwantu ghar-responsabbilita` ghad-danni sofferti fil-fond u l-ammont likwidat bhala tali u tiddikjara lill-istess atturi appellati bhala in parti responsabbli ghal dawn id-danni u tnaqqas l-ammont likwidat bhala danni sofferti fil-fond biex tigi riflessa r-responsabbilita` tal-intimati.

“Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.”

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu li t-talba dedotta fir-rikors tal-appellanti ghandha tigi michuda u s-sentenza tal-ewwel Qorti ghandha tigi konfermata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi qabel ma jigi trattat il-meritu, trid l-ewwel tigi deciza l-pregudizzjali li ssollevaw l-appellati, fis-sens li l-appell

ghandu jitqies null peress li gie pprezentat *fuori termine.* Bhala fatt, l-appell gie pprezentat tardivament ghax fil-waqt li s-sentenza nghatat fl-10 ta' Mejju, 2006, ir-rikors tal-appell gie pprezentat fit-12 ta' Gunju, 2006, oltre l-20 jum koncess mil-ligi ghal intavolar ta' appell; l-ghoxrin jum kienu fil-fatt jiskadu fit-30 ta' Gunju 2006, li kien jum it-Tlieta.

Il-konvenuti appellanti jsostnu li, darba li huma talbu korrezzjoni tas-sentenza, it-terminu ghall-appell jbda jghaddi minn dak inhar tad-digriet relattiv li, f'dan il-kaz, inghata fl-1 ta' Gunju, 2006.

Din il-Qorti, ezaminat it-talba li kienu ghamlu l-konvenuti appellanti ghall-korrezzjoni tas-sentenza, talba li giet milqugha mill-ewwel Qorti bid-digriet taghha tal-1 ta' Gunju, 2008. Ghalkemm il-konvenuti ippostulaw it-talba taghhom taht is-sub-artikolu (2) tal-Artikolu 825 (tibdil ta' espressjonijiet mhux cari jew li jistghu jiftiehmu xort'ohra minn dak li kif jidher car riedet tfisser il-Qorti), bl-iskop ovvju li jgibu t-terminu ghall-appell jibda jghodd minn dak inhar tad-digriet moghti fuq it-talba ghall-korrezzjoni, fil-verita` ma kien hemm xejn mhux car fis-sentenza tal-ewwel Qorti, u l-fatt li dik il-Qorti accettat il-korrezzjoni *ex abundante kawtela*, ma jfissirx li kien hemm htiega tal-korrezzjoni li twassal ghal estenzjoni taz-zmien tal-appell.

Fis-sentenza taghha, l-ewwel Qorti llikwidat d-danni f'ammont ta' l-Lm2578, u ordnat il-hlas ta' arretrati ta' kera f'ammont ta' Lm748.48; ordnat ukoll li, oltre li jsir il-hlas ta' dawn is-somom, il-konvenuti jhallsu wkoll l-imghax fuq is-somma ta' danni likwidati mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv. Peress li kienet diga` ipprovdiet li fuq l-arretrati ta' kera jithallsu imghaxijiet b'sehh minn April tal-1997 sal-jum tal-hlas effettiv, l-imghax fuq id-danni likwidati gew logikament deskritti bhala "imghax ulterjuri". Is-sens tad-decide tas-sentenza kien car, u ma kienx hemm htiega li titnehha l-kelma "ulterjuri" kif talbu l-konvenuti. Veru li l-ewwel Qorti laqghet it-talba, pero`, dan ma jwassalx awtomatikament ghall-estenzjoni taz-zmien tal-appell.

L-iskop wara l-Artikolu 825(2) huwa biex tigi ccarata xi ambigwita` vera li tohrog mis-sentenza u mhux biex is-sentenza tkun aktar cara milli hi. Fil-fatt, hu argument validu li kull sentenza tista' tinkiteb fi kliem aktar car, billi tinbidel dicitura partikolari jew tizdied jew titnehha kelma jew frazi, pero`, dan ma jfissirx li tidhol in vigore t-tieni parti tal-Artikolu 825(2). Altrimenti, kull sokkombent li jaghlaqlu z-zmien ghall-appell ikun imhajjar jitlob "kjarifika" ta' xi kelma jew frazi, u wara jippretendi li t-terminu tal-appell jerga' jibda jiddekorri! Peress li t-talba ghall-korrezzjoni tista' ssir fi zmien 30 (tletin) gurnata minn dik tas-sentenza, interpretazzjoni "laxka" ta' dan is-sub-artikolu iwassal ghat-terminu tal-appell jitwal ghal tal-anqas, 50 (hamsin) gurnata! Dan zgur mhux il-hsieb wara l-Artikolu 825(2) tal-Kap. 12.

Huwa biss fil-hsieb tal-konvenuti li l-kelma "ulterjuri" tista' taghti lok ghall-interpretazzjoni zbaljata, ghax qari tad-decide kollu tal-ewwel Qorti jindika li dak li kien fil-hsieb tal-ewwel Qorti gie minnha espress b'mod car u preciz.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti kollha billi wara li tilqa' l-pregudizzjali sollevata mill-atturi, tiddikjara l-istess appell bhala irritwali u null kwindi tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu.

L-ispejjez ghandhom jithallsu kollha mill-konvenuti appellanti in solidum.

< Sentenza Finali >

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